

正確·時效·專業·服務

地政稅務 法令彙刊



中華民國 102 年 5 月 20 日出版

第 143 期

- ◎訂定「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」
- ◎修正「擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款辦法」
- ◎核釋「耕地三七五減租條例」第 15 條有關耕地出賣或出典時，承租人有依同樣條件優先承買或承典權之規定
- ◎所有權人適用「特種貨物及勞務稅條例」第 5 條第 2 款規定出售不動產辦竣戶籍登記之相關規定
- ◎有關農業用地經變更為非農業用地，申請不課徵土地增值稅案件認定疑義
- ◎公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」於 102 年 5 月 1 日生效

中華民國地政士公會全國聯合會 印行
各直轄市、縣(市)地政士公會 贊助

目 錄

一、中央法規

- 102/04/03 訂定「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」…………… 1
- 102/04/09 廢止「民間不動產業者提供不動產交易資訊獎勵要點」…………… 7
- 102/04/10 修正「國有非公用財產委託經營實施要點」…………… 7
- 102/04/24 修正「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」…………… 12
- 102/04/24 訂定「辦理政策性農業專案貸款辦法」…… 15
- 102/04/24 修正「擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款辦法」…………… 29
- 102/04/26 修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」…………… 29

二、地政法令

- 102/04/09 核釋「耕地三七五減租條例」第 15 條有關耕地出賣或出典時，承租人有依同樣條件優先承買或承典權之規定…………… 32
- 102/04/15 有關訴訟終結前可否辦理「訴訟繫屬註

記」之塗銷…………… 33

- 102/04/17 有關新社莊園休閒農場之興辦事業計畫擬申請變更編定為「同區、特定目的事業用地」，得否合併為一宗建築基地…………… 35

三、稅務法令

- 102/04/01 修正依「稅捐稽徵法」或稅法規定應補、應退或應移送強制執行之稅捐，免徵、免退及免予移送強制執行之限額…………… 36
- 102/04/02 有關內政部建議祭祀公業及神明會所有土地，依祭祀公業條例及地籍清理條例規定辦理囑託登記，免課徵土地增值稅…… 37
- 102/04/10 所有權人適用「特種貨物及勞務稅條例」第 5 條第 2 款規定出售不動產辦竣戶籍登記之相關規定…………… 38
- 102/04/26 有關農業用地經變更為非農業用地，申請不課徵土地增值稅案件認定疑義…………… 39

四、其他法令

- 102/04/01 有關租金補貼合格戶於受補貼期間死亡，其家屬未依規定辦理更名，應返還溢領金日數計算…………… 40
- 102/04/02 公告廢止謝碧香地政士證書，自即日起

效	41
102/04/08 有關公寓大廈外牆面設置防墜設施執行疑義	41
102/04/08 關於都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項及第 2 項規定執行疑義	42
102/04/10 關於貴府函詢 101 年度住宅補貼督導查核計畫，核定戶之家庭年收入、不動產持有狀況查核對象疑義	43
102/04/18 關於住宅租金補貼戶因 101 年度定期查核發現戶籍內家庭成員持有住宅，有關該建物如早已拆除，惟因申報變更財稅資料時間落差，是否可以當地里長證明建物已拆除據為審查	44
102/04/18 有關函詢辦理低收入戶住宅租金補貼，承租人與出租人具有直系親屬關係，可否申領租金補貼疑義	44
102/04/22 關於都市更新條例第 61 條之 1 第 2 項規定執行疑義	45
102/04/26 公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」於 102 年 5 月 1 日生效	45
102/04/26 公寓大廈管理條例第 35 條規定，有否與	

個人資料保護法相牴觸疑義	46
102/04/29 本會建請將地政士受執行債權人委託代債務人辦理繼承登記事務之費用列為強制執行之必要費用	47

五、判解新訊

102/04/09 買賣過程中縱未與第三人訂立履約保證，並不當然不利於賣方，自不得據此認定居間仲介者即有未盡其業務之義務	48
102/04/09 債務人信託之財產，係因日後經濟變動，致其財產減少不足清償債務者，不在信託法第 6 條第 1 項撤銷範圍內	49
102/04/12 土地稅法第 9 條所謂辦竣戶籍登記係指於該自用住宅用地上持續設有戶籍登記，如戶籍遷離難謂已辦竣戶籍登記	49

六、大法官釋示

102/04/26 大法官釋字第 709 號（都市更新事業概要與計畫審核案）	50
----------------------------------------	----

七、會務動態

本會 102 年 04 月份重要會務動態	61
----------------------	----

八、物價指數

台灣地區消費者物價總指數（102.04.）	75
-----------------------	----

中央法規

※訂定「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」

內政部民國 102 年 4 月 3 日台內社字第 1020133403 號令訂定「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」，自中華民國一百零二年三月一日生效。

附「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」

不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定

- 一、內政部（以下簡稱本部）為辦理不動產逆向抵押貸款制度試辦方案（以下簡稱本方案），特訂定本作業規定。
- 二、申請人應年滿六十五歲，在國內設有戶籍，且符合下列各款規定：
 - （一）申請日前一年居住國內超過一百八十三日，自有建物及其坐落土地（以下簡稱抵押物）之所有權，並應設籍於所提供之抵押物。
 - （二）無民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人，包括配偶、直系血親卑親屬（子女、養子女、孫子女）、父母（養父母）、兄弟姐妹、祖父母。
 - （三）抵押物之價值上限不超過社會救助法所定中低收入戶標準。土地之價值，以公告土地現值計算；房屋之價值，以評定標準價格計算。
 - （四）抵押之建物應坐落於合法建築用地；建築用地之使用，應符合都市計畫法、區域計畫法、非都市土地使用管制規則等相關規定。
 - （五）應單獨所有抵押物，且該抵押物無設定用益物權或擔

保物權等物上負擔；建物登記謄本之主要用途登記應含有住、住宅、農舍、套房或公寓字樣。

- 三、下列事項由本部公告之，並由直轄市、縣（市）主辦機關於直轄市、縣（市）政府及所轄鄉（鎮、市、區）公所張貼公告，並請鄉（鎮、市、區）公所轉知各村（里）辦公室公告周知：

- （一）申請資格。
- （二）申請期間及方式。
- （三）預定試辦人數。
- （四）受理申請機關、提供諮詢、辦理不動產估價及貸放款服務之單位（並註明聯絡地址及電話）。
- （五）其他必要事項。

- 四、實際完成貸款程序人數，未達預定試辦人數時，本部得於本方案實施期間再辦理公告。

- 五、申請人應檢具下列文件，於申請期間，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）政府提出申請：

- （一）申請書（如附件一）。
- （二）國民身分證正本及正、背面影本一份（正本驗畢歸還）。
- （三）最近一個月內之建物及土地登記第一類謄本各一份。
- （四）最近一期房屋稅單正本（驗畢歸還），或最近一個月內之財產歸戶清單一份。
- （五）其他必要文件（委託書、切結書、蒐集個人資料同意書、告知義務內容等，如附件二至附件五）。

申請人若以郵寄遞送申請資料，得僅檢附最近一期房屋稅單及國民身分證正、背面影本各一份；直轄市、縣（市）政府於實地訪視申請人時，應查驗最近一期房屋稅單及國民身分證正本，驗畢歸還。

委託他人辦理第一項申請者，應填具委託書；受委託者並應檢附個人身分證明文件。

六、申請人應檢具之文件未齊備而其情形可補正者，直轄市、縣（市）政府應即通知申請人於十日內補正；逾期未補正者，直轄市、縣（市）政府應於申請書註記。

七、為辦理本方案之審核作業，以及後續核對貸款人資格異動情形，申請人應以書面同意本部、直轄市、縣（市）政府及本部委託之代辦銀行（臺灣土地銀行）蒐集申請人之戶籍、地籍、財稅、財務情況及入出境等資料。

八、直轄市、縣（市）政府應至遲於申請截止之日起一個月內，將初審結果列冊連同相關資料，函送本部審查，由本部以書面通知申請人審查結果。

本方案之適用對象，以未領取政府相關救助、津貼、給付、未接受政府全額補助收容安置、未曾向他人借貸金錢或其他代替物者為優先。

九、申請人經本部審查通過後，應至遲於接獲書面通知之日起三個月內，洽本部或直轄市、縣（市）政府結合或委託之諮詢服務單位，完成有關本方案之法律、不動產管理、社會福利等諮詢服務，並取得諮詢證明文件；逾期者，視同放棄。

諮詢服務單位提供前項諮詢服務時，得經申請人同意，結合不動產估價師事務所，提供不動產預估服務，所需費用由申請人負擔。

十、申請人應至遲於取得諮詢證明文件之日起二個月內完成下列事項；逾期者，視同放棄，已簽約者，失其效力：

（一）洽不動產估價師事務所，取得不動產估價報告書，所需費用由申請人負擔。

（二）至臺灣土地銀行開設帳戶，並簽訂貸款契約。

（三）應親自或委託第三人（含地政士），至抵押物所在地

之地政事務所設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國，管理機關為本部，並於完成抵押權設定後，檢具建物及土地登記第一類謄本各一份送臺灣土地銀行收存備查。

十一、申請人至臺灣土地銀行辦理貸款時（含簽訂貸款契約書、開設個人帳戶），應檢具諮詢證明文件、不動產估價報告書、國民身分證正本、第二身分證明文件正本（全民健康保險卡、護照或駕駛執照等）、印章、戶口名簿正本及其他必要文件。

十二、每月給付金額之計算：自貸款人簽訂契約之日，按抵押物不動產估價價值、性別及年齡，依精算公式計算之。給付金額依線性模型逐年遞增，貸款人不得要求變更給付金額。

十三、本貸款之利率：按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率加百分之零點零四二計算。嗣後隨中華郵政股份有限公司上開利率調整而調整，並自調整日起按調整後之年利率計算。

十四、抵押權期滿之重新設定：貸款人至遲應於提供擔保之最高限額抵押權期滿二個月前，親自或委託第三人（含地政士），至抵押物所在地之地政事務所完成重新設定第一順位最高限額抵押權，抵押權人為中華民國，管理機關為本部。

重新設定時，貸款人如受輔助宣告，應經輔助人同意；如受監護宣告，由其監護人為受監護宣告人之利益為之。

十五、撥款日期：不動產逆向抵押貸款首次撥款日期，為貸款人完成貸款程序之次月五日，其後於每月五日（遇假日則於次一營業日）撥款。貸款人不得要求提前撥款。

十六、臺灣土地銀行應於簽約時製作給付金額表，附於契約書提

供予貸款人。

臺灣土地銀行每月應提供明細表，透過郵寄遞送或網路銀行方式，通知貸款人每月給付情形。

十七、貸款人有下列各款情事之一者，經查核屬實，本部得限期請貸款人說明，如無正當理由，本部應以書面通知貸款人終止契約，並副知臺灣土地銀行停止撥付貸款金額：

- (一) 自開設本貸款帳戶日起，每年居住國內未超過一百八十三日。
- (二) 有民法第一千一百三十八條所定之法定繼承人。
- (三) 將抵押物之全部或一部出租、出借、移轉（含出售、贈與、信託、互易等）、設定次順位抵押權、地上權或其他用益物權。
- (四) 將抵押物之建物登記用途改為商用或其他用途。
- (五) 未善盡抵押物之保全及維護責任。
- (六) 向他人借貸金錢或其他代替物且情節重大。
- (七) 最高限額抵押權期滿，不同意重新設定登記。
- (八) 抵押物全部滅失。
- (九) 抵押物因公共工程或都市更新等情事，致全部或一部拆除。

十八、貸款人參與本貸款期間，應配合事項：

- (一) 切結無隱瞞抵押物曾經被檢驗為輻射屋或海砂屋之情事。
- (二) 貸款契約存續期間，不得為逆向抵押貸款餘額之一部清償（逆向抵押貸款餘額指契約存續期間，本部按月給付之累計金額、貸款利息、抵押物估價費、抵押權設定費及長期照顧服務費等，以下同）。提前清償者，應將逆向抵押貸款餘額全部清償。
- (四) 於逆向抵押貸款餘額未全部清償前，不得將受撥款

帳戶結清銷戶。領取本貸款款項之權利，不得作為讓與、抵銷或供擔保之標的。

(四) 本貸款所需之抵押物估價、投保住宅火險、地震險、抵押權設定及長期照顧服務等費用，由貸款人負擔。

十九、本貸款契約存續期間，直轄市、縣（市）政府應自行或指定相關人員，依貸款人個別情形至少每月電話問安一次，每三個月實地關懷訪視一次。直轄市、縣（市）政府實地訪視時，貸款人不得規避、妨礙或拒絕；訪視人員應出示執行職務之證明文件。為利瞭解貸款人相關資格異動情形，本部得每月查詢比對貸款人戶籍、地籍及入出境等個人資料。

貸款人如經評估確有長期照顧服務需求，直轄市、縣（市）政府應連結相關單位提供所需服務。

二十、直轄市、縣（市）政府如無法與貸款人取得聯繫，應主動通報警察機關協尋。經警察機關協尋未獲達六個月以上，直轄市、縣（市）政府應通知本部，本部得暫停給付；經尋獲者，補撥付失蹤期間之給付。

二十一、直轄市、縣（市）政府應於貸款人死亡之日起一個月內，通知本部及臺灣土地銀行，以終止契約並停止給付貸款。

二十二、不動產逆向抵押貸款契約，至貸款人死亡時當然終止。有關抵押物、遺產及後續喪葬事宜，相關單位應依法令規定辦理。

二十三、申請書件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑；無法辨認投遞日期者，推定投郵時間為收件前三日。

二十四、本部、直轄市、縣（市）政府對貸款人所為之通知催告

或其他意思表示，均以達到貸款人時發生效力。

二十五、本作業規定所需書表格式，由本部定之。

二十六、本作業規定之未盡事項，應依相關法令及本方案規定辦理。

※廢止「民間不動產業者提供不動產交易資訊獎勵要點」

內政部民國 102 年 4 月 9 日台內地字第 1020139606 號令廢止「民間不動產業者提供不動產交易資訊獎勵要點」，自即日生效。

※修正「國有非公用財產委託經營實施要點」

財政部民國 102 年 4 月 10 日台財產改字第 10250002030 號令修正「國有非公用財產委託經營實施要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用財產委託經營實施要點」部分規定
國有非公用財產委託經營實施要點部分規定修正規定

三、依本要點辦理國有非公用財產委託經營，以財政部國有財產署為主辦機關；以財政部國有財產署所屬分署為委託機關。

五、國有非公用財產符合下列各款情形之一者，得由委託機關委託特定受託人經營：

- (一) 目的事業主管機關考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有提供使用必要者，得委託目的事業主管機關認定之對象經營。
- (二) 目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營。
- (三) 委託經營期間在一年以下，無被占用或屬「國有非公用不動產被占用處理要點」規定得視為空地之被占用

情形者，得委託申請人經營。

依前項第三款規定辦理委託經營之期間未滿一年者，受託人於委託經營期限屆滿前申請延長委託經營期限，經委託機關查明無違約情事，得同意辦理。其委託經營存續期間累計不得逾一年，並應依原契約計收標準收取延長期間之訂約權利金、經營權利金及履約保證金。

依第一項第三款及前項規定辦理委託經營者，委託經營期限屆滿後未經騰空收回，不得再依第一項第三款規定提供使用。

十三、國有非公用財產委託經營之申請人，應於收到核准通知後三十日內，依第十一點及前點規定繳交訂約權利金、經營權利金，並按訂約權利金百分之十繳交履約保證金。

委託經營財產係供作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者，其履約保證金以委託經營土地當期公告現值百分之六十計收。但屬下列情形之一者，按前項標準計收履約保證金：

- (一) 場區內經目的事業主管機關核准計畫書圖記載屬隔離設施之綠帶、保育區範圍。
- (二) 申請人業依相關規定向目的事業主管機關繳交保證金，作為違規使用致土地損害改善之用，並檢附繳納證明。

前二項履約保證金未達新臺幣二十萬元者，以二十萬元計算。但委託經營期間為一個月以下，且履約保證金未達新臺幣十萬元者，以十萬元計收。

履約保證金得以現金、設定質權之公、民營銀行定期存款單、銀行書面連帶保證充之。

委託機關於申請人繳清規定款項後，應限期申請人完成簽約手續，並於簽約後限期辦理委託經營財產之點交。

委託經營財產點交注意事項，由主辦機關另定之。

委託機關於申請人繳款後發現所附證明文件有虛偽不實者，已繳之訂約權利金及經營權利金，不予退還；已簽約者，應撤銷其契約，並於收回委託經營財產後退還履約保證金。

十七、委託經營期間，受託人對於經營之財產應依契約約定及法令規定使用，並負管理及維護之責任；其為從事營業活動，需投資增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應經委託機關同意，其未經同意擅自增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應負回復原狀或損害賠償責任。

委託機關同意受託人辦理前項拆除、變更委託經營財產前，應依國有財產計價方式查估其價格，限期受託人繳交補償金；其未經同意擅自辦理，而無法回復原狀者，應按查估之價格一點三倍計算，限期受託人賠償之。

十八、委託經營財產不得同意受託人作下列使用：

- (一) 區分所有建物之建築基地。
- (二) 廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。
- (三) 殯葬相關設施。
- (四) 爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- (五) 土石採取。
- (六) 土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石破碎洗選場及相關設施。

依第五點第一項第二款規定辦理者，不受前項第二款至第四款及第六款之使用限制。

二十之一、受託人依第五點第一項第一款、第二款規定經營之國有非公用土地，需申請辦理變更編定者，委託機關得

依目的事業主管機關認定或核准之文件，於受託人承諾下列事項後，同意辦理：

- (一) 變更編定依規定應興闢公共設施或繳交開發影響費、代金、回饋金等義務，應由受託人自行負擔，且日後不得以任何理由請求補償或退還。
- (二) 經委託機關同意且已完成變更編定，委託機關於委託經營期限屆滿或終止委託經營時責請受託人變更為原編定者，受託人應配合辦理且不得請求任何補償。

二十二、有下列情形之一，委託機關得終止委託經營契約：

- (一) 受託人未依約定期限繳交分期訂約權利金或經營權利金逾六個月者。
- (二) 受託人違反法令使用委託經營財產者。
- (三) 受託人將委託經營權讓與第三人，未依第十九點規定向委託機關申請辦理換約者。
- (四) 受託人違反契約之約定，或擅自拆除、變更委託經營財產、增建地上物，或增建之建物未依規定通知委託機關辦理預告登記等，經通知限期改善，屆期未改善者。
- (五) 受託人申請終止契約，且已騰空地上物者。
- (六) 委託經營財產之使用分區或用地種類變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
- (七) 委託經營財產有處分、利用需要或奉准撥用者。
- (八) 因政府政策或法令變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
- (九) 因委託機關收回部分委託經營財產，致剩餘之財產不能達原來使用之目的，經受託人申請終止委

託經營者。

(十) 因不可歸責於受託人之原因，致委託經營財產不能達原來使用之目的者。

(十一) 依第五點第一項第一款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷、廢止原認定事項者。

(十二) 依第五點第一項第二款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷核准或公告廢止開發、籌設或設置許可者。

依前項第五款至第十款，或因不可歸責於受託人之事由致依同項第十一款、第十二款規定終止委託經營契約，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額 = (訂約權利金 - 收回部分委託財產退還金額) × (剩餘經營日數 ÷ 委託經營日數) + 增收之訂約權利金 × (剩餘經營日數 ÷ 委託經營契約變更至契約期限屆滿之日數)

經營權利金退還金額 = 當年度應繳交之經營權利金 × (當年度剩餘經營日數 ÷ 365 日)

二十五、委託機關依前點第一項限期受託人交還委託經營財產，其期限最長不得超過委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起一個月。受託人於該期限內僅得處理交還委託經營財產事宜，不得續為經營收益。

受託人未於前項期限交還委託經營財產者，委託機關應自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起，追收使用補償金，並得於受託人之履約保證金中扣除。

前項使用補償金按下列標準計收：

(一) 土地以當期申報地價年息百分之十計收；未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地當期申報地價最高者年息百分之十計收。

(二) 建築物按當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。

(三) 雜項工作物、設備按當期委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。

二十九、第七點第一項第一款申請書、第九點委託經營契約、第十三點第三項銀行書面連帶保證、第二十點土地使用權同意書及第二十點之一承諾書之格式，由主辦機關定之。

※修正「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」

內政部民國 102 年 4 月 24 日台內社字第 1020173707 號令修正「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」第五點附件三「不動產逆向抵押貸款切結書」、附件五「辦理不動產逆向抵押貸款履行個人資料保護法第八條告知義務」，自即日生效。

附修正「不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定」第五點附件三「不動產逆向抵押貸款切結書」、附件五「辦理不動產逆向抵押貸款履行個人資料保護法第八條告知義務」

不動產逆向抵押貸款制度試辦方案作業規定第五點附件三、附件五修正規定

※訂定「辦理政策性農業專案貸款辦法」

行政院農業委員會令民國 102 年 4 月 24 日農金字第 1025080152 號令

辦理政策性農業專案貸款辦法

第一條 本辦法依農業金融法第六條第一項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱政策性農業專案貸款，指下列各種貸款：

- 一、農機貸款。
- 二、輔導農糧業經營貸款。
- 三、輔導漁業經營貸款。
- 四、提升畜禽產業經營貸款。
- 五、農民經營改善貸款。
- 六、農業科技園區進駐業者優惠貸款。
- 七、山坡地保育利用貸款。
- 八、農家綜合貸款。
- 九、改善財務貸款。
- 十、農漁會事業發展貸款。
- 十一、農業產銷班及班員貸款。
- 十二、造林貸款。
- 十三、小地主大佃農貸款。
- 十四、農業節能減碳貸款。
- 十五、青年從農創業貸款。
- 十六、擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款。
- 十七、農業天然災害低利貸款。

第三條 前條第一款農機貸款之對象如下：

- 一、實際從事農（漁）業之農（漁）民。
- 二、農（漁）民團體。

三、辦理農機代耕或出租業務之農（漁）民。

前項第一款及第二款借款人使用土地、用水及設施，應符合有關法令規定，其從事之農、漁、牧生產應經核准或依有關法令辦理登記。

第一項貸款期限最長七年。但貸款金額在新臺幣四十萬元以下，或從事代耕或出租業務為主者，其貸款期限最長四年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第四條 第二條第二款輔導農糧業經營貸款之對象如下：

- 一、參加水稻育苗相關協會之水稻育苗中心。
- 二、領有種苗業登記證之種子繁殖及苗木繁殖業者。
- 三、依農場登記規則完成農場登記之農場負責人。
- 四、符合農產品市場交易法第十三條第一項第一款至第三款、第五款或第六款規定之農產品批發市場經營主體。
- 五、取得酒製造業許可執照之農民團體、農業產銷班、農場、休閒農場或農民。
- 六、協助洋蔥購貯之農民團體。
- 七、實際從事茶葉生產、製造、加工之農民或農民團體。
- 八、依農產品生產及驗證管理法及其相關法規規定，領有有機農糧產品驗證證書之農民或農民團體。
- 九、具花卉產銷班班員資格之農民，或具花卉專業團體會員資格之農民或農民團體。
- 十、實際從事菇蕈類生產之農民或農民團體。
- 十一、其他經中央主管機關專案核准貸款經營計畫之農糧產業經營者。

借款人同時具備前項二款以上資格者，應擇一資格

申貸本貸款。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十五年，週轉金最長三年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第五條 第二條第三款輔導漁業經營貸款之對象為漁業（民）團體、生產合作社或實際從事下列漁業經營之漁民：

- 一、海洋漁業，包含漁撈及養殖。
- 二、陸上養殖。
- 三、休閒漁業或娛樂漁業。
- 四、水產加工或運銷等漁業生產。

前項借款人屬養殖業者，應同時具備下列各款條件：

- 一、漁會法第十五條第一項第一款所定甲類會員、養殖漁業發展協會會員或農會法第十二條所定農會會員。
- 二、領有養殖漁業登記證或區劃漁業權執照或專用漁業權入漁證明文件。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十五年，週轉金最長三年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第六條 第二條第四款提升畜禽產業經營貸款之對象如下：

- 一、改善草食家畜經營類、提升養豬經營類及提升家禽產業經營類：

已取得畜牧場登記證書或申辦畜牧場登記中，飼養經中央主管機關公告之家畜（不包括馬）或家

禽之農民，養乳牛之農民另須檢附收乳證明。

二、畜牧污染防治類：

- （一）畜牧場（戶）：已取得畜牧場登記證書或申辦畜牧場登記中之農民。
- （二）禽畜糞堆肥場：已取得主管機關核發禽畜糞堆肥場營運許可證或申辦禽畜糞堆肥場營運許可中之農民、農會或合作社場。

三、提升畜禽肉品生產經營類：

- （一）登記有案之畜牧類（肉品）合作社場。
- （二）取得屠宰場登記證書者。
- （三）屠宰場登記程序申辦中，且已取得屠宰場同意設立文件者。

前項第一款或第二款第一目所稱申辦畜牧場登記中之農民，僅得申貸資本支出貸款，並應檢附下列各款資料：

- 一、所在地直轄市、縣（市）政府核發之農業用地容許作農業設施使用同意書影本，其中設施種類欄中所載應為畜牧設施，且設施細目名稱欄中應載有擬申貸之主要畜牧設施或污染防治設備。
- 二、擬申貸主要畜牧設施或污染防治設備之建造執照或使用執照之證明文件影本。

第一項第二款第二目所稱申辦禽畜糞堆肥場營運許可中之農民、農會或合作社場，僅得申貸資本支出貸款，並應檢附下列各款資料：

- 一、擬申貸堆肥場所在地直轄市、縣（市）政府核發之土地核准作堆肥場使用文件。
- 二、擬申貸堆肥場房建築物使用執照之證明文件影本。

第一項各款借款人為申辦畜牧場登記證書、屠宰場登記證書或禽畜糞堆肥場營運許可證中者，應於撥貸後二年內補正各該證明文件，屆期未能補正者，視為違約，該筆貸款轉為貸款經辦機構之一般放款，不予利息差額補貼。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十五年，週轉金最長三年。

第一項貸款利率如下：

- 一、改善草食家畜經營類、提升養豬經營類、提升家禽產業經營類及提升畜禽肉品生產經營類：年息百分之一點五。
- 二、畜牧污染防治類：年息百分之一點二五。

第七條 第二條第五款農民經營改善貸款之對象為年齡在十八歲以上六十五歲以下，實際從事農、林、漁、牧類生產之農（漁）民，且符合下列條件之一者：

- 一、農會法第十二條所定農會會員。
- 二、農民健康保險條例第五條所定被保險人。
- 三、漁會法第十五條第一項第一款所定甲類會員。

前項借款人應無農業以外之專任職業；如有兼職者，其所支領之年薪資所得應低於勞動基準法所定基本工資之全年總額。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十年，週轉金最長三年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第八條 第二條第六款農業科技園區進駐業者優惠貸款之對象如下：

- 一、符合農業科技園區設置管理條例規定，並取得農

業生物科技園區管理機關核發進駐證明之業者。但生活機能服務業者不包括在內。

- 二、取得彰化縣國家花卉園區或臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理單位核發進駐證明之業者。

前項借款人之外資比率達百分之五十以上者，並應再符合下列各款條件：

- 一、於農業科技園區之投資總額達新臺幣八千萬元以上。
- 二、公司實收資本額或依法經核准於我國境內營運之資金達新臺幣三千萬元以上。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十五年，週轉金最長三年。但蘭花類週轉金貸款期限最長四年，苗木類週轉金貸款期限最長五年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第九條 第二條第七款山坡地保育利用貸款之對象為符合下列條件之農民：

- 一、山坡地範圍內，實際從事保育利用工作。
- 二、具有合法土地使用權。
- 三、具有經營能力及完整經營計畫，且其貸款資金運用計畫經行政院農業委員會水土保持局所屬分局或當地直轄市、縣（市）政府核可。

前項貸款期限如下：

- 一、興建、修建或加強公共設施：最長十年。
- 二、資本支出：最長十年。
- 三、週轉金：最長三年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第十條 第二條第八款農家綜合貸款之對象，應符合下列條

件之一：

- 一、農會法第十二條所定農會會員。
- 二、農民健康保險條例第五條所定被保險人。
- 三、漁會法第十五條第一項第一款所定甲類會員。

前項貸款期限最長五年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第十一條 第二條第九款改善財務貸款之對象為實際從事農（漁）業，且符合下列條件之一者：

- 一、農會法第十二條所定農會會員。
- 二、農民健康保險條例第五條所定被保險人。
- 三、漁會法第十五條第一項第一款所定甲類會員。
- 四、領有畜牧場登記證書之農民。

前項貸款資金應全部用於償還借款人既有貸款本息。

前項所稱既有貸款，指中華民國九十五年六月三十日前已貸放案件，年息為百分之五點五以上，且其原用途為農（漁）業產銷或生活必須，並符合下列條件之一者：

- 一、以統一農（漁）貸科目貸放。
- 二、以一般放款科目貸放，其用途為農（漁）業產銷用，且核貸時借款人具會員資格。

第一項貸款之貸款期限以借款人既有貸款剩餘年限二倍為限，最長十五年；其剩餘年限之二倍未滿五年者，由貸款經辦機構審酌借款人之償還能力，酌予延長貸款期限，最長不超過七年。

第一項貸款利率為年息百分之三。

第十二條 第二條第十款農漁會事業發展貸款之對象為各級農（漁）會。

前項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十五年，週轉金最長三年。

第一項貸款利率除促進民間參與公共建設貸款案為年息百分之一點五外，其餘為年息百分之一點二五。

第十三條 第二條第十一款農業產銷班及班員貸款之對象為依農業產銷班設立暨輔導辦法規定完成登記且經評鑑合格之產銷班或其班員。

前項貸款對象為產銷班者，應經班會決議後，指定班長或班員以其個人名義為借款人；其貸款計畫（包括貸款用途、額度及期間等事項）應經班會決議通過。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十年，週轉金最長三年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。

第十四條 第二條第十二款造林貸款之對象為實際從事造林，且符合下列條件之一者：

- 一、私有土地之所有權人或農育權人。
- 二、土地共有人、承租人或農育權人：

（一）無分管協議書者，以土地共有人、承租人或農育權人之一為借款人，其餘為連帶債務人。

（二）持有分管協議書者，各土地共有人、承租人或農育權人得為個別借款人。

三、原住民保留地之所有人或具原住民身分之原住民保留地合法使用人。

四、農民團體。

前項貸款期限依貸款用途及林木生長期覈實貸放，其貸款期限如下：

- 一、造林地新植，最長二十年。
- 二、造林地撫育，最長十九年。
- 三、造林地管理，最長十四年。

第一項貸款利率為年息百分之一點二五。

第十五條 第二條第十三款小地主大佃農貸款對象應符合中央主管機關訂定之小地主大佃農政策執行方案規定之適用對象身分類別、條件及產業經營規模。

前項貸款對象為農業產銷班者，貸款計畫（包括貸款用途、額度及期間等事項）應經班會決議通過，並由班會決議指定班長或班員以其個人名義為借款人，不受專業農民條件及產業經營規模之限制。

第一項借款人為農業企業機構者，應為依公司法登記實際從事農、林、牧業之公司，且應符合下列條件：

- 一、股東人數百分之八十以上具有農民健康保險條例第五條所定被保險人資格。
- 二、具有農民健康保險條例第五條所定被保險人資格之股東所投資金額總和占公司實收資本額百分之八十以上。
- 三、配合中央主管機關認定之重要政策。

第一項貸款期限如下：

- 一、租金貸款類：依小地主與大佃農所定租約之年期，且該年期為三年以上，二十年以下。但租金採分期支付，並報經直轄市、縣（市）政府專案同意者，不受年期之限制。
- 二、經營貸款類：依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長二十年，週轉金最長三年。

第一項貸款租金貸款類為無息貸款；經營貸款類利率為年息百分之一。

第十六條 第二條第十四款農業節能減碳貸款之對象為從事農（漁）業生產或代耕之農（漁）民或農（漁）民團體。

前項貸款期限由貸款經辦機構依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，最長為七年。

第一項貸款利率為年息百分之一點二五。

第十七條 第二條第十五款青年從農創業貸款之對象如下：

- 一、年齡十八歲以上四十五歲以下，並符合下列條件之一者：
 - （一）農業相關科系畢業。
 - （二）申貸前五年內取得中央主管機關農民學院初階訓練班結訓證明文件。
 - （三）申貸前五年內曾參加中央主管機關所屬機關（構）、直轄市、縣（市）政府、農（漁）會、農業學校（院）舉辦之相關農業訓練滿一百五十小時。
- 二、依中央主管機關所定青年農民專案輔導相關規定遴選之專案輔導青年農民。

前項借款人應無農業以外之專任職業；如有兼職者，其所支領之年薪資所得應低於勞動基準法所定基本工資之全年總額。

第一項貸款期限依貸款額度及購置設備耐用年限覈實貸放，其中資本支出最長十年，週轉金最長三年。

第一項貸款利率為年息百分之一點五。但同項第二款之貸款對象，於專案輔導期間，經營規模達中央主管機關訂定之小地主大佃農政策執行方案規定最低經

營規模之二分之一以上，並提出證明文件者，租金貸款為無息貸款，其他貸款之利率為年息百分之一。

第十八條 第二條第十六款擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款之貸款資格、期限、利率、額度、用途及查驗，依擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款辦法相關規定辦理。

第二條第十七款農業天然災害低利貸款之貸款資格、期限、利率、額度、用途及查驗，依農業天然災害救助辦法相關規定辦理。

第十九條 第二條第一款至第七款、第十款至第十六款之政策性農業專案貸款，有下列情形之一者，不予核貸：

- 一、無合法土地使用權。
- 二、不符合都市計畫有關法令或非都市土地使用管制規則規定
- 三、山坡地之農業生產及運銷事業未符合可利用限度查定。
- 四、未經核准籌設之休閒農業經營者。
- 五、蠶繭及加工原料筍。
- 六、種植金針、大蒜、瓜子瓜、檳榔及其配料作物。
- 七、種植蘋果、桃、李、梅、可可椰子、柚子、釀酒葡萄及柳橙，其用地非屬山坡地保育區農牧用地、特定農業區或一般農業區或新（擴）增種植面積者。
- 八、種植茶樹，其用地非屬山坡地保育區農牧用地、特定農業區或一般農業區者。
- 九、經營養殖漁業未領有陸上魚塭養殖漁業登記證、區劃漁業權執照或專用漁業權入漁證明文件者。
- 十、未領有漁業執照之船筏或主管機關核准建造之文

件者。

十一、野生動物飼養業者。

十二、購買國外進口之木、竹材或其加工品。

十三、新（擴）建蛋雞場。

農業天然災害低利貸款不予核貸之情形，依農業天然災害救助辦法相關規定辦理。

第二十條 借款人申請延期還款案件應於貸款到期日前一個月內向原貸款經辦機構提出。

前項申請延期還款案，由貸款經辦機構審核。但下列延期還款案件須報中央主管機關核准：

- 一、展延期間超過原貸款期限者。
- 二、展延期間未超過原貸款期限，其剩餘期限非以平均攤還方式辦理者。

第二十一條 第三條至第十七條所列貸款利率，中央主管機關得視需要予以調整。

第二十二條 第二條第一款至第十五款貸款之額度如附表一之一至一之十五。

每一借款人所貸第二條第一款至第十六款貸款總餘額上限為新臺幣八百萬元。但前項附表所定最高貸款額度逾新臺幣八百萬元者，從其規定。

第二十三條 貸款經辦機構受理貸款申辦案件，應查明借款人有無重複申貸或逾申貸餘額上限，並載明於相關徵信文件。貸款經辦機構另應要求借款人提出切結書，切結若有重複申貸或逾申貸餘額上限情形，則為違約，由貸款經辦機構收回本貸款。

借款人若有重複申貸或逾申貸餘額上限情形，除由貸款經辦機構收回本貸款，貸款經辦機構已請領本貸款之利息差額補貼亦應繳還中央主管機關。

第二十四條 第二條第一款至第十五款貸款之用途如附表二之一至二之十五。

第二條第一款至第十六款貸款由貸款經辦機構按核定金額一次或分次撥付；其屬資本支出者，借款人應檢具相關憑證。

前項貸款款項撥入借款人帳戶後，該款項支出符合下列情形之一者，借款人應以轉帳、匯款方式，或以由貸款經辦機構付款之劃平行線禁止轉讓記名支票支付交易相對人：

- 一、第二條第一款之農機貸款、第三款之輔導漁業經營貸款用於汰建或購買漁船、第六款之農業科技園區進駐業者優惠貸款、第十四款之農業節能減碳貸款及第十六款之擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款，屬資本支出。
- 二、前款以外貸款屬資本支出，且單筆支出金額達新臺幣五十萬元以上。

借款人提出之憑證確能證明款項支付交易相對人，或於向貸款經辦機構申貸後未獲撥款前，已先將款項支付交易相對人，並提出確能證明款項支付交易相對人之憑證者，不受前項有關支付方式規定之限制。

第二十五條 第二條第一款至第七款及第十款至第十五款之貸款，貸款經辦機構應依下列規定，辦理貸款用途及經營狀況查驗：

- 一、貸放後六個月內，應確實查驗相關資金用途是否符合核定之貸款用途並作成書面紀錄。
- 二、前款查驗後於貸款存續期間，應視借款人還款情形，再辦理查驗，確實查驗借款人是否實際經營及有無違反第十九條規定情事並作成書面紀錄。

但第二條第十款之農漁會事業發展貸款、同條第十三款之小地主大佃農貸款及同條第十五款之青年從農創業貸款，於貸款存續期間內，每年應至少辦理一次查驗。

借款人未依貸款用途運用、未實際經營或經營狀況違反第十九條規定者，貸款經辦機構應督促限期改正，無法改正或未依限改正者，應收回其貸款，貸款經辦機構已請領本貸款之利息差額補貼應繳還中央主管機關。

第二十六條 中央主管機關委託全國農業金庫辦理政策性農業專案貸款事項如下：

- 一、宣導及推動。
- 二、帳務處理。
- 三、財務收支。
- 四、統計業務。
- 五、對貸款經辦機構之輔導查核。

第二十七條 中央主管機關委託全國農業金庫辦理前條事項，應簽訂書面契約，載明下列事項：

- 一、委託事項。
- 二、委託期間。
- 三、所需費用及支付方式。
- 四、委託事項之管考。
- 五、違反契約之處理。
- 六、契約之終止及解除。
- 七、不可抗力之範圍及處理。
- 八、其他有關雙方權利義務事項。

第二十八條 全國農業金庫不得將第二十六條委託事項之全部或一部轉委託他人辦理。

第二十九條 全國農業金庫每年度辦理第二十六條委託事項所需費用，由中央主管機關在當年度預算範圍內支付。

第三十條 全國農業金庫辦理第二十六條之委託事項，應將當年度辦理情形於次年二月底前報請中央主管機關備查。

中央主管機關得隨時派員查核全國農業金庫辦理委託事項情形，或令其限期提報報表、報告或其他有關資料。

第三十一條 本辦法自發布日施行。

※修正「擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款辦法」

行政院農業委員會民國 102 年 4 月 24 日農金字第 1025080157 號令

擴大家庭農場經營規模協助農民購買耕地貸款辦法

第六條 本貸款資金之用途如下：

- 一、購置或交換耕地所需資金。
- 二、繼承人因繼承農業用地，需現金補償其他繼承人所需之資金。

前項購置、交換耕地或繼承農業用地，其從事農業經營項目有辦理政策性農業專案貸款辦法第十九條第一項所定各款情形之一者，不予核貸。

※修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」

財政部民國 102 年 4 月 26 日台財產管字第 10240007860 號令修正

土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點

一、為利財政部國有財產署所屬分署（以下簡稱執行機關）處理

依國有財產法第四十九條第三項規定申購國有非公用土地案件，特訂定本要點。

二、申購合併使用範圍內國有非公用土地案件，應檢附下列文件向執行機關申請辦理：

- (一) 承購國有非公用不動產申請書。
- (二) 地方政府核發有效期限內之公私有畸零（裡）地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書。
- (三) 申購人身分證明文件。
- (四) 合併使用範圍內各筆土地最近三個月內登記謄本及地籍圖謄本。
- (五) 未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人之承購權拋棄書。
- (六) 申購案委託他人代為申辦者，應附具委託書。但承購國有非公用不動產申請書已載明委任關係者，免附。
- (七) 其他經執行機關基於審查需要通知檢附之證件。

三、申購合併使用範圍內國有非公用土地，有下列情形之一者，不辦理讓售：

- (一) 經行政院、財政部或財政部國有財產署核定計畫、用途或處理方式。
- (二) 政府機關申請撥用。
- (三) 可單獨建築使用，且合併使用範圍內私有土地亦可單獨建築使用。
- (四) 面積大於合併使用範圍內私有土地面積，且臨接道路，與私有土地調整地形後，各自可單獨建築使用。
- (五) 面積大於合併使用範圍內私有土地面積，併同鄰接國有土地可單獨建築使用，且私有土地面積未達最小建築單元。

(六) 可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用。但合併使用範圍內國有土地為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，不在此限。

(七) 可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用，在直轄市面積為三百三十平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為五百平方公尺（含）以上，且臨接道路。但合併使用範圍內國有土地，在直轄市面積未達三百三十平方公尺，其他行政區域面積未達五百平方公尺，為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，不在此限。

申購合併使用範圍內國有非公用土地併同鄰接國有土地可單獨建築使用，而合併使用範圍內國有土地，無法單獨建築使用，在直轄市面積為三百三十平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為五百平方公尺（含）以上，面積小於私有土地，為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，除有前項第一款及第二款情形外，得辦理讓售。

四、合併使用範圍內私有土地，有下列情形之一者，合併使用範圍內國有非公用土地不辦理讓售：

(一) 係於本要點核定生效日中華民國七十八年二月三日以後，由原可單獨建築使用之土地分割出。

(二) 部分或全筆係原以畸零（裡）地合併使用方式承購國有土地取得。

前項合併使用範圍內國有土地且併同鄰接國有土地不可單獨建築使用者，不受限制，得辦理讓售。

五、第三點及前點所稱併同鄰接國有土地，指非屬都市計畫公共

設施用地或經直轄市、縣（市）政府認定應留供公共使用巷道、水溝之國有公用及非公用土地。

六、第三點第一項第三款及第四款不辦理讓售之國有非公用土地，得協議調整地形。

第三點第一項第五款至第七款不辦理讓售之國有非公用土地，經申購人申請，執行機關得選擇以下列任一方式處理：

(一) 協議調整地形。

(二) 標售國有非公用土地。但國有非公用土地面積為一千六百五十平方公尺（含）以上者，不得標售。

(三) 國有非公用土地面積未達一千六百五十平方公尺，且合併使用範圍內私有土地面積未達最小建築單元者，先以最小建築單元為範圍與私有土地協議調整地形，調整後以國有非公用土地或併同毗鄰國有非公用土地辦理標售。

(四) 價購合併使用範圍內私有土地。

前項第二款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購合併使用範圍內國有非公用土地。第三款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購最小建築單元範圍內之國有非公用土地。

七、前點第一項及第二項各款處理方式之作業程序，由財政部國有財產署另定之。

八、本要點修正施行前已受理尚未結案之案件，適用申請時之規定。

地政法令

※核釋「耕地三七五減租條例」第 15 條有關耕地出賣或出典時，承租人有依同樣條件優先承

買或承典權之規定

內政部民國 102 年 4 月 9 日台內地字第 1020140911 號令

關於耕地三七五減租條例第十五條規定，耕地出租人出賣或出典耕地時承租人有優先承受之權者，以依出租人書面通知承租人之賣典條件為限，耕地價金為耕地出賣出典之重要條件，故承租人就其承買承典耕地表示之價金數額須與出租人書面通知之數額或第三人承諾之價金數額相當而後始有優先承受權之可言。

※有關訴訟終結前可否辦理「訴訟繫屬註記」之塗銷

司法院秘書長民國 102 年 4 月 15 日秘台廳民一字第 1020007903 號函

主旨：有關貴部就民眾依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定向該管登記機關辦理訴訟繫屬事實註記登記後，於訴訟終結前可否由原請求登記之當事人申辦該訴訟繫屬註記之塗銷登記，請本院惠示意見 1 事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴部 102 年 3 月 22 日內授中辦地字第 1026650542 號函辦理。
- 二、依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定，當事人於起訴後或訴訟終結後，得聲請法院發給證明，持向該管登記機關辦理訴訟繫屬註記登記或塗銷該項註記登記。至於訴訟終結前可否由原請求登記之當事人申辦該訴訟繫屬註記之塗銷登記，核屬登記機關權責，本院未便表示意見。

【附件】

內政部民國 102 年 4 月 25 日內授中辦地字第 1026033276 號函

主旨：有關部分共有人之應有部分經限制登記後，他共有人得否依民法第 820 條及第 826 條之 1 規定申辦共有物使用管理登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 101 年 5 月 29 日府地籍字第 1010141047 號函。
- 二、案經函准法務部 102 年 4 月 15 日法律字第 10203503110 號函復以，按行政執行法第 26 條規定準用強制執行法第 78 條規定：「已查封之不動產，以債務人為保管人者，債務人仍得為從來之管理或使用。由債務人以外之人保管者，執行法院得許債務人於必要範圍內管理或使用之。」揆諸本條立法理由，查封之不動產，債務人僅喪失其處分權，其管理、使用權能，在不違背查封目的範圍內原則上仍保有之，故本條明定債務人得為「從來之管理或使用」，以確保查封時不動產之交換價值。又強制執行法第 113 條準用第 51 條第 2 項及第 3 項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。（第 2 項）實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲請排除之。（第 3 項）」故部分共有人之不動產應有部分查封後，其他共有人始依民法第 820 條第 1 項規定，以多數決方式申請共有物之使用管理登記，是否已逾「從來之管理或使用」或屬「其他有礙執行效果之行為」，涉及個案認定，登記機關宜函詢執行法院或行政執行分署意見審認之（98 年度民事執行實務問題研究專輯第 7 則參照）。是部分共有人之應有部分經限制登記後，他共有人依民法第 820 條及第 826 條之 1 規定申辦共有物使用管理登記時，登記機關應先函詢執行法院或行政執行分署意見後再行辦理。
- 三、副本抄送立法委員紀國棟國會辦公室，有關貴委員辦公室 101 年 8 月 17 日傳真文內容二部分，併請參依說明二辦理。

※有關新社莊園休閒農場之興辦事業計畫擬申請變更編定為「同區、特定目的事業用地」，得否合併為一宗建築基地

內政部營建署民國 102 年 4 月 17 日營署建管字第 1020017797 號函

- 一、建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 款規定：「一宗土地：本法第 11 條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」另按「休閒農場內坐落於遊客休憩分區之休閒農業設施建築基地未連接建築線，得以農場內符合私設通路寬度之農路連接建築線申請建築，仍須符合前開非都市土地使用管制規則之規定。」，本署 98 年 11 月 4 日營署建管字第 0980067970 號函示在案。又查本署 95 年 10 月 20 日營署建管字第 0952915991 號函（如附件）檢送 95 年 10 月 4 日研商行政院農業委員會輔導列入專案輔導休閒農場遊客休憩分區之既有建物補辦建照道路寬度疑義案會議紀錄結論略以：「休閒農場內依法申請核准之休閒農業設施非屬建築技術規則建築設計施工編第 117 條列舉之特定建築物範圍。」有關休閒農場內特定目的事業用地申請建築執照，其以農路連接至建築線申請建築乙節，請依上開函示及建築技術規則有關法令規定認定辦理。
- 二、休閒農場得設置之休閒農業設施，休閒農業輔導管理辦法第 19 條定有明文。另查農業發展條例第 18 條第 4 項規定：「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」農業用地興建農舍辦法第 9 條規定：「…已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。」有

關休閒農場內特定目的事業用地與農牧用地，扣除已領有使用執照之農舍坐落及提供興建農舍之所有農業用地面積，且查明無前開建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 款但書規定為道路、鐵路或永久性空地等分隔之情形，得合併為一宗建築基地，並依其土地使用管制有關建蔽率、容積率及其使用限制分別檢討。

稅務法令

※修正依「稅捐稽徵法」或稅法規定應補、應退或應移送強制執行之稅捐，免徵、免退及免予移送強制執行之限額

財政部民國 102 年 4 月 1 日台財稅字第 10200551680 號令

修正依稅捐稽徵法或稅法規定應補、應退或應移送強制執行之稅捐，免徵、免退及免予移送強制執行之限額如下，並自中華民國一百零二年四月一日生效：

- 一、綜合所得稅、營利事業所得稅、遺產稅、贈與稅、營業稅、貨物稅、菸酒稅、證券交易稅、期貨交易稅、地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、契稅、特種貨物及勞務稅之本稅及各該稅目之滯納金、利息、滯報金、怠報金及罰鍰，每次應補徵金額於新臺幣（下同）三百元以下者，免徵。
- 二、娛樂稅之本稅、滯納金、利息及罰鍰，每次應補徵金額於二百元以下者，免徵。
- 三、印花稅之滯納金及利息，每次應補徵金額於二百元以下者，免徵。
- 四、綜合所得稅、營利事業所得稅、遺產稅、贈與稅、營業稅、貨物稅、菸酒稅、證券交易稅、期貨交易稅、地價稅、土地增值稅、房屋稅、使用牌照稅、印花稅、契稅、娛樂稅、特

種貨物及勞務稅之本稅及各該稅目之滯納金、利息、滯報金、怠報金及罰鍰，每案免移送強制執行限額為三百元以下。

五、中華民國一百零二年三月三十一日以前依稅捐稽徵法或稅法規定應補、應退或應移送強制執行之稅捐，免徵、免退及免予移送強制執行之限額，應適用修正前規定（即本部九十九年九月二十四日台財稅字第○九九○○三八七五六○號令）。

※有關內政部建議祭祀公業及神明會所有土地，依祭祀公業條例及地籍清理條例規定辦理囑託登記，免課徵土地增值稅

財政部民國 102 年 4 月 2 日台財稅字第 10100720090 號函

主旨：有關內政部建議祭祀公業及神明會所有土地，依祭祀公業條例及地籍清理條例規定辦理囑託登記，免課徵土地增值稅乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據內政部 101 年 2 月 28 日內授中民字第 1015730168 號函、同年 12 月 10 日內授中民字第 1015037476 號函及桃園縣政府地方稅務局 101 年 5 月 28 日桃稅土字第 1010013520 號函辦理。
- 二、內政部 101 年 2 月 28 日函說明略以，依祭祀公業條例第 28 條第 2 項、第 50 條第 3 項及地籍清理條例第 24 條第 2 項、第 25 條規定，祭祀公業及神明會未於期限內依規定之方式處理其土地，為達清理目的，即視為無內部規定，應由直轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊、現會員（或信徒）名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員、現會員（或信徒）分別共有，該囑託登記屬共有型態之變更。準此，本案參照本部 68 年 8 月 25 日台財稅第 35920 號函規定，應不課徵土地增值稅；嗣

其派下員或現會員（或信徒）再移轉該土地時，其前次移轉現值，應以該祭祀公業或神明會原取得該筆土地時核定之移轉現值為準。

- 三、又祭祀公業及神明會所有不動產依旨揭條例規定辦理囑託登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項及房屋稅條例第 22 條第 1 項規定辦理查欠。囑託登記前祭祀公業或神明會之不動產屬其派下員或現會員（或信徒）共同共有，如尚有囑託登記前之地價稅或房屋稅繳款書未送達，稽徵機關應依稅捐稽徵法第 12 條及第 19 條有關共同共有財產納稅義務人及送達之規定辦理。本部 78 年 10 月 24 日台財稅第 780362111 號函，自即日起停止適用。
- 四、有關祭祀公業及神明會之不動產辦理囑託登記前，滯欠地價稅及房屋稅之控管，請桃園縣政府地方稅務局洽會其他地方稽徵機關研擬可行方案，以利徵起；如有增修相關程式需要，請洽本部財政資訊中心。
- 五、副本抄送內政部，為利稽徵作業，依前開條例規定向地政機關辦理囑託登記者，其登記原因建議註記為「囑託登記共有型態變更」，以資明確。

※所有權人適用「特種貨物及勞務稅條例」第 5 條第 2 款規定出售不動產辦竣戶籍登記之相關規定

財政部民國 102 年 4 月 10 日台財稅字第 10204519110 號令

- 一、特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 2 款規定之情形，係指所有權人為換屋購買新房地時，原持有符合同條第 1 款規定之房地（原房地），因出售原房地（買新賣舊）或新房地（符合該款規定之非自願性因素買新賣新），本人、配偶或未成年直系親屬僅設籍在原房地或新房地，且其戶籍登記符合下列

之一者：

- (一) 所有權人出售已設籍之原房地（或新房地），應於出售日（訂約日）之次日起 3 個月內，將戶籍由原房地（或新房地）直接遷移至新房地（或原房地）。
- (二) 所有權人購買新房地後出售原房地前，戶籍已由原房地遷移至新房地，或購買新房地後戶籍遷入前，即因調職、非自願離職或其他非自願性因素而出售新房地，致出售時仍設籍在留供自住之房地。

二、本令發布日前未核課確定之案件，所有權人已於稽徵機關調查前將戶籍由出售之原房地（或新房地）直接遷移至新房地（或原房地）者，不受前項規定之限制。

※有關農業用地經變更為非農業用地，申請不課徵土地增值稅案件認定疑義

財政部民國 102 年 4 月 26 日台財稅字第 10200051730 號函

主旨：有關農業用地經都市計畫變更為非農業用地，或主計畫再經 1 次以上修正變更為非農業用地，依農業發展條例第 38 條之 1 第 1 項各款規定申請不課徵土地增值稅案件認定疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 102 年 3 月 8 日高市財政稅金字第 10230688200 號函。
- 二、99 年 12 月 8 日修正公布農業發展條例第 38 條之 1 第 1 項規定「農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更……」，其立法理由係農業用地經都市計畫變更為非農業用地之時點，如以 72 年 8 月 3 日後變更者為限，對 72 年 8 月 3 日前即變更為非農用土地之所有人顯具不公，故明訂「不論其何時變更」，亦即不以 72 年 8 月 3 日後變

更者為限。至於變更為非農業用地後，或有再經多次變更為非農業用地情形，仍應以歷次變更後均符合該法條第 1 項第 1 款或第 2 款規定之審查要件，始有其適用。又行政院農業委員會業以 99 年 12 月 29 日農企字第 0990011270 號函，就該法條規定涉及都市計畫及農業主管機關相關事項予以規範，轉請 貴市政府查照轉行，本部亦以 99 年 12 月 31 日台財稅字第 09900561280 號函將上開行政院農業委員會函轉知各地方稅稽徵機關在案。

其他法令

※有關租金補貼合格戶於受補貼期間死亡，其家屬未依規定辦理更名，應返還溢領金日數計算

內政部營建署民國 102 年 4 月 1 日營署宅字第 1022906703 號函

- 一、依住宅補貼作業規定第 32 點：「接受租金補貼者死亡，得由原申請書表所列之配偶或直系親屬向原受理直轄市、縣（市）主管機關申請辦理更名，續撥租金補貼至原核定期滿之月份止。」、同規定第 12 點第 1 項第 2 款略以：「有下列情形之一者，自事實發生日起停止租金補貼：（二）停止租賃住宅……」及同點第 2 項略以：「停止租金補貼後，仍溢領租金補貼者，應按該月之日數比例返還其溢領金額。」。
- 二、關於 貴局上開函略以：「經查受補貼者於受補貼期間死亡，未依規定辦理更名，其返還溢領租金部分，貴署無相關規定，故是比照『101 年度住宅補貼查核督導計畫』之申請人戶籍異動於外縣之次日起停止租金補貼，抑或是應自事實發生日返還租金補貼」乙節，請依上開規定第 12 點，自事實發生日起停止租金補貼並計算應返還之溢領租金補貼。

※公告廢止謝碧香地政士證書，自即日起生效

內政部民國 102 年 4 月 2 日內授中辦地字第 10266506442 號公告

主旨：廢止謝碧香地政士證書，自即日起生效。

依據：

- 一、地政士法第 6 條第 1 項第 1 款。
- 二、臺灣彰化地方法院 101 年 6 月 27 日刑事判決（101 年度易字第 452 號）。

公告事項：

- 一、廢止謝碧香地政士證書。
- 二、地政士證書字號：81 台內地登字第 008751 號。

※有關公寓大廈外牆面設置防墜設施執行疑義

內政部民國 102 年 4 月 8 日台內營字第 1020803541 號函

- 一、為引導公寓大廈召開區分所有權人會議，參照公寓大廈規約範本修正內容修訂規約，讓有 12 歲以下兒童之住戶，得依規約規定加裝兒童防墜設施，本部前於 100 年 11 月 23 日台內營字第 1000809230 號令修正發布，同時以同日台內營字第 10008092302 號書函（諒達）請貴府加強輔導轄內公寓大廈召開區分所有權人會議辦理在案。
- 二、另按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」、「住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內

回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第 8 條第 1 項、第 2 項定有明文，故防墜設施如非鐵鋁窗，且該設施未有妨礙逃生及不突出外牆面之情形者，因非屬上開第 8 條第 1 項所稱行為，是無違反本條例第 49 條第 1 項規定。又基於兒童防墜目的及落實公寓大廈規約範本之精神，貴府當輔導該公寓大廈參照公寓大廈規約範本修正內容修訂規約。另外亦請貴府加強宣導起造人擬訂規約草約時，即採用本部所定公寓大廈規約範本第 2 條第 7 點內容。

※關於都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項及第 2 項規定執行疑義

內政部民國 102 年 4 月 8 日台內營字第 1020803173 號函

按都市更新條例施行細則第 15 條第 2 項規定，依同條第 1 項第 1 款規定檢附之謄本或其電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限；揆其立法目的，係由土地及合法建築物所有權人或實施者提出土地及合法建築物於報核之日所核發之權利證明文件，以證明報核之日正確之所有權狀態，並由各級主管機關依報核之日之所有權狀態確認同意比例是否達法定門檻；如非檢具都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發之謄本或其電子謄本，各級主管機關難以確實檢核報核之日正確之所有權狀態。是以，前開報核之日所核發之謄本或其電子謄本實為確同意比例之必備文件，土地及合法建築物所有權人或實施者於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日，自不得任意以土地登記機關依法所核發之其他文件替代；惟倘因土地及合法建築物所有權人或實施者，因疏漏未於報核之日檢附當日核發之相關謄本或土地登記機關疏失誤發相關謄本

者，均得由各級主管機關審酌個案事實，依都市更新條例施行細則第9條第2項或第9條之1第2項規定，通知申請人以土地登記機關依法核發足資證明報核之日權利狀態之相關文件（如地籍異動索引），限期補正。本部101年2月24日台內營字第1010084544號函，應予補充說明。

※關於貴府函詢 101 年度住宅補貼督導查核計畫，核定戶之家庭年收入、不動產持有狀況查核對象疑義

內政部營建署民國102年4月10日營署宅字第1020018933號函

主旨：關於貴府函詢101年度住宅補貼督導查核計畫，核定戶之家庭年收入、不動產持有狀況查核對象疑義乙案。

說明：

- 一、依住宅補貼作業規定第14點第2款：「申請購置住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：（二）戶口名簿影本或全戶戶籍謄本；夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本或戶籍謄本。」另住宅補貼作業規定第25點：「直轄市、縣（市）主管機關得視需要隨時或至少每三年對購置住宅、修繕住宅貸款補貼者之資格現況予以查核。」。
- 二、本案貴府函詢申請人檢附扶養直系親屬及與其共住之相關證明文件，是否列入核定戶之家庭年收入、不動產持有狀況查核對象乙節，依上開規定，申請時係以戶籍內直系親屬資料列為家庭成員審查，其查核時之資格現況，亦應以戶籍內之資料予以認定，尚不得以申請人檢附扶養直系親屬及與其共住之相關證明文件而列入核定戶之家庭年收入

、不動產持有狀況等查核對象。

※關於住宅租金補貼戶因101年度定期查核發現戶籍內家庭成員持有住宅，有關該建物如早已拆除，惟因申報變更財稅資料時間落差，是否可以當地里長證明建物已拆除據為審查

內政部營建署民國102年4月18日營署宅字第1020022475號函

有關本案租金補貼戶因定期查核發現其戶籍內家庭成員持有未保存登記之住宅，受補貼期間該住宅雖早已拆除，惟未辦理註銷稅籍，是否可以當地里長證明建物已拆除據為審查乙節，請依內政部99年12月17日內授營宅字第0990243547號函略以：「倘經由財稅機關所提供之不動產資料顯示住宅補貼申請戶擁有住宅，惟經貴府依職權調查證據後，認定申請戶於申請住宅補貼時已無擁有該住宅，則視為無自有住宅條件。」辦理。

※有關函詢辦理低收入戶住宅租金補貼，承租人與出租人具有直系親屬關係，可否申領租金補貼疑義

內政部民國102年4月18日內授營宅字第1020804358號函

- 一、本部辦理「整合住宅補貼資源實施方案」及「青年安心成家方案」之租金補貼，基於公平原則，若承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係，則不得申領租金補貼，分別於住宅補貼作業規定、青年安心成家作業規定明定，若租賃契約之承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系親屬關係，則自事實發生日起停止租金補貼；惟查低收入戶住宅租金補貼辦法並未明定租金補貼之承租人與出租人或租賃房屋所有權人不得為直系親屬關係，故不得予以限制。

二、至於貴局函詢承租人與出租人或租賃房屋所有權人具有直系姻親關係乙節，參酌本部 70 年 8 月 6 日台內營字第 34199 號函：「『直系親屬』依民法第九六七條第一項、九六九條、九七〇條之規定包括血親與姻親兩者。」之意旨及民法之規定，直系親屬包含直系血親及直系姻親。

※關於都市更新條例第 61 條之 1 第 2 項規定執行疑義

內政部民國 102 年 4 月 22 日台內營字第 1020803149 號函

主旨：關於都市更新條例第 61 條之 1 第 2 項規定執行疑義乙案。
說明：查都市更新條例第 61 條之 1 之立法目的，係考量都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程；故由法體系解釋觀點審視本條第 2 項規定，應解釋為：都市更新案以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，其申請建造執照法規之適用，係以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年內為之，逾期申請者，依同條第 3 項規定，以申請建造執照日為準。

※公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」於 102 年 5 月 1 日生效

內政部民國 102 年 4 月 26 日內授中辦地字第 10266508081 號函

主旨：本部 101 年 10 月 29 日公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙種，訂於 102 年 5 月 1 日生效，亦即自生效日起，賣方若為企業經營者（建商），其使用之成屋買賣定型化契約不得違反公告之版本，請惠予轉知所屬

會員遵照辦理，請查照。

※公寓大廈管理條例第 35 條規定，有否與個人資料保護法相牴觸疑義

法務部民國 102 年 4 月 26 日法律字第 10203503490 號函

主旨：關於公寓大廈管理條例第 35 條利害關係人於必要時，得請求影印區分所有權人會議紀錄有否與個人資料保護法相牴觸疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 101 年 11 月 7 日內授營建管字第 1010810695 號函。
- 二、按中央法規標準法第 16 條第 1 項前段規定：「法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。」次按個人資料保護法（以下簡稱本法）之性質為普通法，其他特別法有關個人資料蒐集或利用之規定，依特別法優於普通法之法理，自應優先適用各該特別規定。惟若無特別規定，則適用本法（個人資料保護法第 2 條修正理由參照）。復按公寓大廈管理條例（下稱本條例）第 35 條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄（按：區分所有權人會議紀錄），管理負責人或管理委員會不得拒絕。」準此，本條例中有關個人資料利用之規定，應優先於本法而適用。本件來函所詢，利害關係人於必要時，請求閱覽或影印區分所有權人會議紀錄（按：依貴部 96 年 5 月 21 日內授營建管字第 0960080379 號函，區分所有權人會議紀錄包含本條例第 34 條第 2 項規定之簽名簿及代理出席之委託書），管理負責人或管理委員會依本條例第 35 條規定提供閱覽或影印，

而涉及對個人資料之利用，自應優先適用該條規定，合先敘明。

三、次按本於社區自治理念及精神，有關管理之事務及資訊，自應力求公開及透明，並受全體住戶之監督（臺中高等行政法院 98 年度簡字第 34 號判決參照），且本條例第 35 條之立法目的係賦予利害關係人，得請求閱覽或影印規約等相關資料之權利，同時課予管理負責人或管理委員會提供該條規定之各該資料之義務（貴部前開函參照）。惟區分所有權人會議紀錄蒐集及註記相關個人資料（如身分證字號、住址及電話（行動）號碼等）是否均屬必要？又縱認確有蒐集註記之必要，惟管理委員會或管理負責人提供會議紀錄供查閱時，似無一併提供該等個人資料予利害關係人查詢使用之必要，爰仍請貴部探求本條例上開規定立法意旨及保障個人資料當事人權益之精神予以慎酌。

※本會建請將地政士受執行債權人委託代債務人辦理繼承登記事務之費用列為強制執行之必要費用

司法院民事廳民國 102 年 4 月 29 日廳民二字第 1020008537 號函

主旨：貴會建請將地政士受執行債權人委託代債務人辦理繼承登記事務之費用列為強制執行之必要費用 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、奉 交下法務部 102 年 3 月 29 日法律決字第 10200544920 號移文單移來貴會同年月 22 日全地公（7）字第 1027014 號函辦理。
- 二、按強制執行法第 28 條第 1 項規定：「強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，並應與強制執行之債權同

時收取。」所謂強制執行之必要費用，指因進行強制執行程序必須支出之費用而言。此種費用如不支出，強制執行程序即難進行。旨揭費用是否屬於強制執行之必要費用，應由執行法院就具體個案認定。

判解新訊

※買賣過程中縱未與第三人訂立履約保證，並不當然不利於賣方，自不得據此認定居間仲介者即有未盡其業務之義務

裁判字號：臺灣高等法院臺中分院 102 年上易字第 26 號民事判決
案由摘要：給付居間報酬

裁判日期：民國 102 年 4 月 9 日

要旨：（一）居間契約乃屬於以從事服務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一方為委託人，另一方為居間人。而居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立），縱事後該契約因故未履行或解除，亦不影響居間人所應得之報酬。

（二）履約保證之訂定，形式上雖保障買賣雙方當事人，惟實質上，係較保障買方，是如未訂定此履約保證契約，未必對賣方不利。且因履約保證會收取一定數額之手續費，故在交易市場，或因成本考量，並非全數之買賣雙方，均同意再與第三方另訂定一履約保證契約。是買賣過程中，縱未與第三人訂立履約保證，並不當然不利於賣方，是自不得據此認定居間仲介者因此即有未盡其業務之義務。

※債務人信託之財產，係因日後經濟變動，致其財產減少不足清償債務者，不在信託法第 6 條第 1 項撤銷範圍內

裁判字號：臺灣高等法院臺南分院 102 年上易字第 53 號民事判決
案由摘要：請求撤銷信託行為等

裁判日期：民國 102 年 4 月 9 日

要旨：債務人之全部財產為全體債權人之總擔保，若債務人信託其財產，致債權之共同擔保減少，而有害債權人債權之有效受償時，即不應准許，並使債權人得依信託法第 6 條第 1 項規定，聲請法院撤銷之。惟債務人於信託行為時若有足以清償債務之財產，僅因日後之經濟變動，致其財產減少不足清償債務者，則不在撤銷範圍內。

※土地稅法第 9 條所謂辦竣戶籍登記係指於該自用住宅用地上持續設有戶籍登記，如戶籍遷離難謂已辦竣戶籍登記

裁判字號：臺灣臺北地方法院 101 年簡字第 169 號行政訴訟判決
案由摘要：地價稅

裁判日期：民國 102 年 4 月 12 日

要旨：依土地稅法第 9 條規定，所謂自用住宅用地，除無出租或供營業使用外，尚須符合原告或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記之法定要件，始足當之，而非以實際居住為認定標準。又所謂辦竣戶籍登記係指於該自用住宅用地上持續設有戶籍登記而言，戶籍遷離，即難謂已辦竣戶籍登記，不符自用住宅用地之法定要件，縱有居住事實，亦同。此係因稅捐事件具有大

量行政之性質，為稅捐稽徵之經濟性，是該條係以辦竣戶籍登記為自用住宅用地之認定標準，避免稅捐稽徵機關實質認定土地是否作為自用住宅使用時可能面臨之成本與負擔。

大法官釋示

※大法官釋字第 709 號（都市更新事業概要與計畫審核案）

公布日期：民國 102 年 4 月 26 日

解釋爭點：都市更新條例關於都市更新事業概要及計畫之審核程序規定，違憲？

解釋文：

中華民國八十七年十一月十一日制定公布之都市更新條例第十條第一項（於九十七年一月十六日僅為標點符號之修正）有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。同條第二項（於九十七年一月十六日修正，同意比率部分相同）有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第十九條第三項前段（該條於九十九年五月十二日修正公布將原第三項分列為第三項、第四項）規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物

所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

九十二年一月二十九日及九十七年一月十六日修正公布之都市更新條例第二十二條第一項有關申請核定都市更新事業計畫時應具備之同意比率之規定，與憲法上比例原則尚無抵觸，亦無違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考量實際實施情形、一般社會觀念與推動都市更新需要等因素，隨時檢討修正之。

九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第二十二條之一（該條於九十四年六月二十二日為文字修正）之適用，以在直轄市、縣（市）主管機關業依同條例第七條第一項第一款規定因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞而迅行劃定之更新地區內，申請辦理都市更新者為限；且係以不變更其他幢（或棟）建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分為條件，在此範圍內，該條規定與憲法上比例原則尚無違背。

理由書：

查本件原因案件之確定終局判決（最高行政法院一〇〇年度判字第一九〇五號、第二〇〇四號、第二〇九二號判決及臺北高等行政法院九十八年度訴字第二四六七號判決）所適用之法律，包括八十七年十一月十一日制定公布之都市更新條例第十條第一項、第二項及九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第二十二條第一項、增訂公布第二十二條之一（九十二年一月二十九日修正公布後都市更新條例下稱舊都市更新條例），以及九十七年一月十六日修正公布之都市更新條例第二十二條第一項（現行及舊都市更新條例合稱本條例），依司法院大法官審理案件法第

五條第一項第二款規定，均為解釋之客體。又查最高行政法院一〇〇年度判字第一九〇五號確定終局判決所適用之舊都市更新條例第十九條第三項前段雖未經聲請人聲請釋憲，惟此係規定直轄市、縣（市）政府主管機關核定都市更新事業計畫前應遵行之程序，乃同條例第十條第一項直轄市、縣（市）主管機關核准都市更新事業概要之後續階段，都市更新事業概要是否核准為都市更新事業計畫是否核定之前提問題，足見舊都市更新條例第十九條第三項前段與第十條第一項之規範功能，具有重要關聯性，爰將舊都市更新條例第十九條第三項前段一併納入審查範圍，合先敘明。

憲法第十五條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（本院釋字第四〇〇號解釋參照）。又憲法第十條規定人民有居住之自由，旨在保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由（本院釋字第四四三號解釋參照）。然國家為增進公共利益之必要，於不違反憲法第二十三條比例原則之範圍內，非不得以法律對於人民之財產權或居住自由予以限制（本院釋字第五九六號、第四五四號解釋參照）。

都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。都市更新條例即為此目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義（經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項規定參照）外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須

以公權力為必要之監督及審查決定。依本條例之規定，都市更新事業除由主管機關自行實施或委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）實施外，亦得由土地及合法建築物所有權人在一定條件下經由法定程序向直轄市、縣（市）主管機關申請核准，自行組織更新團體或委託都市更新事業機構實施（本條例第九條、第十條、第十一條規定參照）。而於土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構實施之情形，主管機關對私人所擬具之都市更新事業概要（含劃定更新單元，以下同）所為之核准（本條例第十條第一項規定參照），以及對都市更新事業計畫所為之核定（本條例第十九條第一項規定參照），乃主管機關依法定程序就都市更新事業概要或都市更新事業計畫，賦予法律上拘束力之公權力行為，其法律性質均屬就具體事件對特定人所為之行政處分（行政程序法第九十二條第一項規定參照）。其中經由核准都市更新事業概要之行政處分，在更新地區內劃定可單獨實施都市更新事業之更新單元範圍，影響更新單元內所有居民之法律權益，居民如有不願被劃入更新單元內者，得依法定救濟途徑謀求救濟。而主管機關核定都市更新事業計畫之行政處分，涉及建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計畫等實施都市更新事業之規制措施。且於後續程序貫徹執行其核准或核定內容之結果，更可使土地或建築物所有權人或其他權利人，乃至更新單元以外之人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪失其權利，並被強制遷離其居住處所（本條例第二十一條、第二十六條第一項、第三十一條第一項、第三十六條第一項等規定參照）。故上述核准或核定均屬限制人民財產權與居住自由之行政處分。

憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法

者制定相應之法定程序（本院釋字第六八九號解釋參照）。都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。而於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。

舊都市更新條例第十條第一項規定：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。」（於九十七年一月十六日僅為標點符號之修正）雖有申請人或實施者應舉辦公聽會之規定，惟尚不足以保障利害關係人適時向主管機關陳述意見，以主張或維護其權利。上開規定及其他相關規定並未要求主管機關應設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊可能性，與前述憲法要求之正當行政程序不符，有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

人民依法申請行政機關為特定行政行為時，行政機關須就其申請是否符法定程序要件予以審查，於認為符法定程序要件後，始據以作成行政處分，故人民申請之要件亦屬整體行政程序之一環，法律有關人民申請要件之規定，自亦應符合正當行政程序之要求。本條例既規定土地及合法建築物所有權人在一定條件下，得申請主管機關核准都市更新事業概要與核定都市更新事業計畫，則基於國家保護人民財產權與居住自由之憲法上義務，就提出申請時應具備之同意比率，亦應有適當之規定。舊都市更新條例第十條第二項規定：「前項之申請應經該更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意。」（於九十七年一月十六日修正公布為：「前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；……」）依其規定，申請核准都市更新事業概要之同意比率，不論土地或合法建築物所有權人，或其所有土地總面積或合法建築物總樓地板面積，僅均超過十分之一即得提出合法申請，其規定之同意比率太低，形成同一更新單元內少數人申請之情形，引發居民參與意願及代表性不足之質疑，且因提出申請前溝通協調之不足，易使居民顧慮其權利可能被侵害，而陷於價值對立與權利衝突，尤其於多數人不願參與都市更新之情形，僅因少數人之申請即應進行行政程序（行政程序法第三十四條但書規定參照），將使多數人被迫參與都市更新程序，而面臨財產權與居住自由被侵害之危險。則此等同意比率太低之規定，尚難與尊重多數、擴大參與之民主精神相符，顯未盡國家保護人民財產權與居住自由之憲法上義務，即不符憲法要求之正當行政程序，亦有違於憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

舊都市更新條例第十九條第三項前段規定：「都市更新事業計

畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，由該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會予以參考審議。」

（該條於九十九年五月十二日修正公布，將原第三項分列為第三項、第四項：「都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。」「前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。……」）上開規定就都市更新事業計畫之核定雖已明文，送都市更新審議委員會審議前，應將都市更新事業計畫公開展覽，任何人民或團體得於公開展覽期間內提出意見，惟上開規定及其他相關規定並未要求主管機關應將該計畫相關資訊（含同意參與都市更新事業計畫之私有土地、私有合法建築物之所有權人清冊），對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達。且所規定之舉辦公聽會及由利害關係人向主管機關提出意見，亦僅供主管機關參考審議，並非由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。凡此

均與前述憲法要求之正當行政程序不符，有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

上述各段論述違憲部分，相關機關應依本解釋意旨，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

舊都市更新條例第二十二條第一項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。」

該項規定於九十七年一月十六日修正公布為：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。……」考其立法目的，一方面係為落實推動都市更新，避免因少數人之不同考量而影響

多數人改善居住環境、促進都市土地有計畫再開發利用之權益，因而規定達一定人數及一定面積之同意比率，即得申請核定都市更新事業計畫；另一方面又為促使居民事先溝通協調，以減少抗爭，使都市更新事業計畫得以順利執行，同意比率亦不宜太低；復考量災區迅速重建之特殊需要，因而視更新單元是否在已劃定之更新地區內及是否屬迅行劃定之更新地區，而於上開條文分別就第七條、第十條或第十一條之情形為各種同意比率之規定（參考立法院公報第八十七卷第四期委員會紀錄第三〇二頁至第三〇三頁、第十二期委員會紀錄第二九一頁至第三〇四頁、第四十二期院會紀錄第二八二頁至第二八三頁、第三三〇頁至第三三一頁；第九十二卷第六期委員會紀錄第一〇九頁至第一一〇頁、第一四九頁至第一五〇頁、第五期院會紀錄第七十七頁至第七十八頁、第八十四頁至第八十五頁）。其目的洵屬正當，且以一定比率之同意規定亦可達成上述立法目的。又查上開規定之同意比率均已過半，並無少數人申請之情形；而斟酌都市更新不僅涉及不願參加都市更新者之財產權與居住自由，亦涉及重要公益之實現、願意參與都市更新者之財產與適足居住環境之權益，以及更新單元周邊關係人之權利，立法者應有利益衡量空間；且有關同意之比率如非太低而違反憲法要求之正當行政程序，當屬立法形成之自由。立法者於斟酌實際實施情形、公益受影響之程度、社會情狀之需要及其他因素，而為上述同意比率之規定，核屬必要，且於相關利益之衡量上亦非顯失均衡，自未違反憲法上比例原則，亦無違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考量實際實施情形、一般社會觀念與推動都市更新需要等因素，隨時檢討修正之。又依本條例之規定，都市更新處理方式分為重建、整建、維護三種，其對土地及合法建築物所有權人權益影響之程度亦有重輕之別，則法律就相關申請之同意比率，允宜有不同之規定。另為使同意比率之計算基礎臻於確實，在同意都市更新事業計畫

之徵詢時，是否應將權利變換內容納入同意之項目，以及在徵詢同意後，實施者就經同意之都市更新事業計畫之內容有變更者，是否應重新徵詢同意，亦應予檢討改進。

舊都市更新條例第二十二條之一規定：「依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。」（於九十四年六月二十二日修正公布，將「數幢」修正為「數幢或數棟」、「其他幢」修正為「其他幢或棟」、「各該幢」修正為「各該幢或棟」、「區分所有權人之人數、區分所有權」修正為「所有權人之人數、所有權」，其餘未修正）係參考九二一震災重建暫行條例第十七條之二規定而增訂，其目的係考量於同一建築基地內有多幢大樓，部分建築物因災害受損倒塌時，以該受損倒塌部分計算同意比率，較可迅速有效解決重建之困難問題（參考立法院公報第八十九卷第五十八期院會紀錄第三十八頁、第四十七頁至第四十八頁；第九十二卷第六期委員會紀錄第一〇七頁及第一〇九頁、第五期院會紀錄第七十五頁至第七十八頁、第八十五頁）。再者，既已因災害造成毀損，如能促使受損建築物迅速重建，自亦有避免危害擴散以維護公益之意義。準此以觀，該條規定之立法目的洵屬正當，且依其規定計算同意比率，當可迅速有效達成其立法目的。又綜觀上開規定之文義與立法目的，其適用既以在直轄市、縣（市）主管機關業依本條例第七條第一項第一款規定因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞而迅行劃定之更新地區內，申請辦理都市更新者為限；且係以不變更其他幢（或棟）建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分為條件，已兼顧其他幢（或

棟）居民之權利。復考量受損倒塌之建築物已危及人民之生命、身體、財產與居住自由等權利，而有災後迅速重建、避免危害擴散之必要性與公益性，則上開規定以各該幢（或棟）受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為同意比率之計算基礎，核屬必要，且於相關利益之衡量上亦非顯失均衡，自與憲法上比例原則無違。惟考量同一建築基地一體利用與同時更新在居民權利保障與公益實現上較具意義，且為避免因割裂更新而可能產生之不良影響，如無窒礙難行之情形，宜儘可能使同一建築基地之其他幢（或棟）參與更新，故上開規定未設有受損建築物居民或其委託之實施者於都市更新事業計畫報核前，應先徵詢同一建築基地之其他幢（或棟）居民是否有參與更新意願之規定，亦有未周，允宜檢討改進。

聲請人之一據最高法院一〇〇年度判字第一九〇五號確定終局判決，指摘九十七年一月十六日增訂公布之都市更新條例第二十二條第三項中有關「所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意」之規定違憲乙節，經查該確定終局判決並未適用上開規定，自不得以之為聲請解釋之客體。至聲請人等指摘九十九年五月十二日修正公布之都市更新條例第三十六條第一項前段規定：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；……」（八十七年十一月十一日制定公布及九十七年一月十六日修正公布之同條例第三十六條第一項前段規定之意旨相同）中，有關授權實施者得代為或請求主管機關代為拆除或遷移，並課予主管機關代為拆除或遷移義務之規定違憲乙節，經查確定終局判決均未適用該項規定，自亦不得以之為聲請解釋之客體。綜上所述，上

開聲請均核與司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定不合，依同條第三項規定，應不予受理，併此敘明。

四月份重要會務動態

102/04/01 行政院消費者保護處函送本會，有關該處 102 年 3 月 15 日召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項（草案）」第 10 次審查會會議紀錄及不動產經紀業商業同業公會全國聯合會會後意見函各乙份。

102/04/02 內政部函副知本會有關廢止彰化縣政府開業地政士謝○○之開業執照乙案，相關說明略謂如下：
本案彰化縣開業地政士謝○○因犯刑法之業務侵占罪，經判刑確定，業經內政部依地政士法第 6 條第 1 項第 1 款規定廢止其所領之地政士證書；請彰化縣政府依該法第 11 條第 1 項第 1 款規定廢止其地政士開業執照。

102/04/03 桃園縣政府函示—
台端申請地政士簽證人一案，經核與地政士法第 19 條規定相符，准予登記。
簽證登記事項如下：
姓名：張家禎
事務所名稱：家禎地政士事務所
簽證人登記字號：102 年桃縣地簽字第 52 號

102/04/03 臺北市稅捐稽徵處轉知：
一、祭祀公業及神明會未於期限內依規定之方式處理其土地，為達清理目的，即視為無內部規定，應由直轄市主管機關依派下全員證明書之派下現員名冊、現會員（或信徒）名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員，現會員（或信徒）分別共有，該

囑託登記屬共有型態之變更，參照 68 年 8 月 25 日台財稅第 35920 號函規定，應不課徵土地增值稅，並免辦理查欠；嗣其派下員或現會員（或信徒）再移轉該土地時核定之移轉現值為準。

二、囑託登記祭祀公業或神明會之不動產屬其派下員或現會員（或信徒）共同共有，如尚有囑託登記前之地價稅或房屋稅繳款書未送達，稽徵機關應依稅捐稽徵法第 12 條及第 19 條有關共同共有財產納稅義務人及送達之規定辦理。財政部 78 年 10 月 24 日台財稅第 780362111 號函，自即日起停止適用。」

102/04/08 本會函請各直轄市、縣（市）地政士公會，有關於內政部為落實簡政便民而刻正研商中的「建物產權測繪登記流程簡化措施」乙案，由於事涉地政士執業權益維護責任，謹徵詢各直轄市、縣（市）地政士公會是否有其他異議之卓見，敬請惠於本（102）年 4 月 25 日前儘速以書面方式向本會提出。

102/04/09 內政部函送本會，有關研商「土地登記規則」及「地籍測量實施規則」部分條文修正草案第 1 次會議紀錄乙份。

102/04/11 內政部召開研商不動產逆向抵押貸款制度估價及訪視相關事宜會議，本會由張常務理事義權代表出席參加。

102/04/11 中國土地改革協會暨本會等全國性相關不動產專業團體，假台北市天成大飯店，舉行「不動產實價登錄之影響與展望」研討會，相關研討議程如下：

【不動產實價登錄之影響與展望】研討會 程序表		
13:00~ 13:30	報 到~領取大會手冊	
13:30~ 13:45	致 詞、引 言	王理事長 進祥 張名譽理事長元旭

		主 題	報告人	與談人
1	13:45 ~ 14:30	實價登錄對地政士與 產權登記之影響與展 望	蘇理事長榮淇 (地政士公會)	游科長適銘 (地政司)
2	14:30 ~ 15:15	實價登錄揭露後對不 動產交易市場及稅制 之影響與展望	林前召集人旺根 (消基會)	彭教授建文 (北大不動 產系)
~中場休息 15 分鐘~				
3	15:30 ~ 16:15	實價登錄對不動產經 紀業之影響與展望	李理事長同榮 (仲介公會)	陳主任立夫 (政大地政 系)
4	16:15 ~ 17:00	實價登錄對不動產估 價之影響與展望	陳理事長謹 (估價師公會)	張前副處長 杏端(北市 地政處)
	17:00~ 17:30	綜 合 座 談		
(每場次：報告人 20 分鐘、與談人 10 分鐘、交流 15 分鐘)				

102/04/12 日本司法書士会連合会函送本會，有關該會之(102年3月份)會刊。

102/04/12 臺北市稅捐稽徵處轉知本會：

臺灣省桃園農田水利會為辦理水圳更新改善工程，需價購之私有圳路土地，如經查明原提供為水利使用且仍照舊使用，即可免徵土地增值稅。

102/04/17 考選部召開地政士考試審議委員會第31次會議，本會王名譽理事長國雄(委員身分)應邀出席參加。

102/04/18 財政部臺北國稅局，函知有關容積移轉獲利須申報所得稅乙案，並檢送其局新聞稿乙只如下：

財政部臺北國稅局新聞稿

財政部臺北國稅局表示，邇來私人土地容積移轉獲利可觀，致使相關交易熱絡，除土地所有權人可免繳納所得稅外，其餘非土地所有權人買賣土地容積有所得，則應申報財產交易所得。仲介買賣容積移轉者也要據實申報

佣金所得。

該局指出，土地所有權人依「古蹟土地容積移轉實施辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定取得之土地容積權益，該容積權益移轉應視同權利之移轉，認屬權利交易性質，依財政部88年9月27日台財稅第881946203號函釋規定，其出售成本及相關費用之減除，以該容積權益移轉收入之100%計算。但是非土地所有權人之土地容積移轉，依所得稅法第14條規定，應申報財產交易所得，以出售取得之價額，減除原始取得成本及其他相關必要費用後之餘額，申報財產交易所得額，併計個人之綜合所得稅。

該局說明，政府力推居住正義，如特銷稅、實價登錄等，惟部分容積交易業者假買賣道路用地、古蹟之名，挾容積移轉物件之稀有性而加以炒作，致容積移轉價格屢創天價，亦同時助長房價向上攀升，形成居正正義之超級大黑洞。該局日前針對此類案件選案查核，發現A君於94年向某祭祀公業派下員B君就該祭祀公業之古蹟土地容積權益，簽訂容積移轉買賣契約書，以2億1,000萬餘元之代價取得該土地容積權益。嗣後A君於97年再與甲建設公司簽訂容積移轉買賣契約書，將前開取得之土地容積權益以2億4,000萬餘元之價格出售，經核認A君短漏報97年度財產交易所得2千300萬餘元，依所得稅法第110條規定核算補稅加罰鍰1千400萬餘元。該案在查核A君投入成本時，也連帶查獲支付建築師設計款、律師酬金及多名仲介者之佣金，分別通報所轄稽徵機關歸課執行業務及佣金所得。

該局呼籲，民眾買賣土地容積應依上開規定申報財產交易所得或佣金等相關所得，千萬不要心存僥倖，認為稽徵機關不會查獲，因為財政部及所屬各國稅局即將針對容積移轉案件加強選案查核。民眾以往如因一時疏忽或

不諳法令，致短、漏報容積移轉相關所得者，請儘速依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，自動向稅捐稽徵機關補報並補繳稅款，以免受罰。

（聯絡人：審查三科宋股長；電話 23113711 分機 1710）

102/04/19 內政部函知本會，有關按地政機關受理民眾申請案件，得以電子戶籍謄本取代紙本戶籍謄本，為配合推動戶籍謄本減量，請多加宣導使用，另民眾得以自然人憑證於內政部戶政司全球資訊網（<http://www.ris.gov.tw>）線上申辦電子戶籍謄本，申請人之身分證明如無使用戶籍謄本必要時，亦請宣導可採以國民身分證影本或戶口名簿影本代替。

102/04/19 行政院消費者保護處召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項（草案）」第 10 次審查會，本會由蔡理事明輝、李會員代表金桂代表出席參加。

102/04/25 日本司法書士會連合會函送本會，有關該會之（102 年 4 月份）會刊。

102/04/25 內政部營建署函送本會，有關該署 102 年 4 月 22 日召開「102 年度內政部營建署補助直轄市、縣（市）政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺工作計畫書」審查會議紀錄乙份。

102/04/25 本會函送各直轄市、縣市地政士公會，有關檢送 102 年 4 月 2 日召開之實價登錄地政三法專責研究小組第 1 次會議紀錄乙份如下：

日期：102 年 4 月 2 日（星期二）上午 10 時起至下午 4 時。

地點：台北市中山區松江路 152 號 13 樓。

（近長春路口 捷運新蘆線松江南京站 8 號出口下車）

主 持 人：陳組長安正（專案負責人）。

紀錄：蘇麗環

出席人員：

台北市公會 張理事長義權、涂組員世忠、李組員忠憲、
葉組員文生

高雄市公會 陳理事長安正、陳組員健泰

宜蘭縣公會 鄭理事長東榮

基隆市公會 張理事長金定、黃組員惠卿

新北市公會 蔡組員明輝、吳組員金典

桃園縣公會 陳理事長文旺、田組員得亮、陳組員秋恭、
劉組員德沼

新竹縣公會 鍾理事長少賢、徐組員元培

新竹市公會 潘理事長慧娥、鍾組員易成、彭組員忠義

苗栗縣公會 林理事長輝恭、鍾組員金松

臺中市公會 陳組員金村、吳組員秋津

臺中市公會 李理事長嘉羸、石組員錫勳、張組員要進、
曾組員文二

南投縣公會 王理事長漢智、王組員又興

彰化縣公會 阮理事長森圳、邱組員銀堆、莊組員谷中

雲林縣公會 林理事長志星、林組員秉毅

嘉義市公會 何理事長俊寬

臺南市公會 黃理事長俊榮、郭組員正宗

臺南市公會 秦理事長立山、周組員國珍、黃組員立宇

高雄市公會 林理事長漢武、魏組員東甫

屏東縣公會 梁理事長瀨如、黃組員鑫雪

台東縣公會 廖理事長月瑛

花蓮縣公會 劉理事長義豐

列席指導：蘇理事長榮淇、李監事會召集人孟奎、
林榮譽理事長旺根、王榮譽理事長進祥、

王副理事長又興、

列席人員：朱副秘書長素秋、阮副秘書長森圳、
梁副秘書長瀨如、秦執行長立山、
張副執行長金定、張副執行長樂平、
鐘副執行長銀苑

壹、會議開始

貳、主持人 致詞：陳組長安正 致詞～略。

參、理事長 致詞：本會蘇理事長榮淇 致詞～略。

肆、列席來賓 致詞：略。

伍、討論事項：

一、擬爭取修訂實價登錄地政三法方向優先順序暨重點
之共識建立案，提請討論案。

說明：

(一) 本會目前擬訂之地政三法修訂目標重點計如下：

- 1、現行之裁罰標準不符比例原則，建議應降低罰
鍰金額為原規定 1/10，例如：30,000～150,000
修訂為 3,000～15,000 (法源依據：地政士
法第 51 條之 1)
- 2、建議應比照權利人方式而先行給予限期改正之
機會。(法源依據：地政士法第 44 條第 1 項第
1、3 款以及地政士法第 51 條之 1)
- 3、建議應建立實價登錄委任制度，否則有違反民法之虞。(法源依據：地政士法第 26 條之 1、
平均地權條例第 47 條第 2、3 項)
- 4、建議應將實價登錄代理申報收費機制，納入不
動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦
法第 2 條條文中。

(二) 除以上共識外，續徵詢是否尚有其他應爭取修法

訂定之重點，敬請踴躍提供。

結論：本會爭取修訂實價登錄地政三法方向優先順序暨
重點，建立共識如下～

- (一) 首要爭取：應比照權利人方式，亦同樣先行給予
地政士限期改正機會，以解除現行動輒開罰的不
公平差別待遇嚴格制度。
- (二) 其次爭取：應建立實價登錄委任代理制度，以改
變現行將地政士轉嫁成為申報義務人的本末倒置
(公親變事主) 荒謬制度。
- (三) 其他需爭取：改善現行裁罰標準不符比例原則而
應大幅調降罰鍰金額之規定，另同時應伸張地政
士代理申報登錄收費機制之合理正當性。

二、實價登錄地政三法條文(涉及建議修訂委任制部份
) 研修案，請討論。

說明：

- (一) 平均地權條例第 47 條第 2、3 項條文(會議資料
第 3 頁)，徵詢建議修訂意見。
- (二) 地政士法第 26 條之 1 條文(會議資料第 5～6 頁
)、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1、2
項(會議資料第 9 頁)，徵詢建議修訂意見。

結論：詳如下相關建議修正條文對照表～

平均地權條例部分	
現行條文	建議修正條文
第 47 條第 2、3 項 權利人應於買賣案件辦竣所有 權移轉登記三十日內，向主管 機關申報登錄土地及建物成交	第 47 條第 2、3 項 權利人及義務人應於買賣案 件辦竣所有權移轉登記三十 日內，向主管機關申報土地及

<p>案件實際資訊。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報<u>登錄</u>成交案件實際資訊：</p> <p>(一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報<u>登錄</u>。</p> <p>(二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報<u>登錄</u>。</p>	<p>建物成交案件實際資訊。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人及義務人應<u>委託</u>申報成交案件實際資訊：</p> <p>(一) 買賣案件委託地政士申請登記者，應<u>委</u>由地政士申報。</p> <p>(二) 買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應<u>委</u>由不動產經紀業申報。</p>
<p>理由說明：</p> <p>一、不動產成交案件實際資訊之申報登錄，唯有買賣雙方之權利義務當事人最能清楚掌握瞭解該真實正確價格，故不應於委任專業人士代理申辦產權移轉登記後即可瞬間免除申報義務責任，而應由買賣雙方相互制衡共同承擔始能登錄提供最正確的真實價格，故建議應將實價申報登錄作業回歸代理制度而非「義務」責任的任意轉嫁，始具成效。</p> <p>二、地政士非係行政罰法中所指的行為人，豈能以強行轉嫁規定迫使其淪為義務行為人：</p> <p>(一) 土地法第 73 條規定略以：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之，…。」，準此得知，不動產買賣案件暨其連帶應申報登錄成交實際資訊等法定義務行為人，即指該案中的「權利人、義務人」而絕非為地政士。</p> <p>參考法條：</p>	

<p>⊗行政罰法第 3 條：</p> <p>本法所稱行為人，係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織。</p> <p>(二) 地政士業務範圍之法源依據及說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、地政士法第 16 條條文規定如下～ 地政士得執行下列業務： <ol style="list-style-type: none"> 一、代理申請土地登記事項。 二、代理申請土地測量事項。 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。 五、代理申請土地法規規定之提存事項。 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。 七、不動產契約或協議之簽證。 八、代理其他與地政業務有關事項。 2、查上開條文立法說明如下～ 地政士其主要業務與土地登記相關業務息息相關，舉凡代理申請土地登記有關之稅務事項、公證、認證事項、代理申請土地登記、測量事項、申請土地法規規定之提存事項，代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證等，皆為地政士之法定業務範圍。 3、準此，地政士業務之執行必須經由權利或義務當事人之委任代理始生效力。同理得知，地政士執行實價登錄之申報業務如未受權利人之依法委任代理，應屬無效。 <p>參考法條：</p> <p>⊗民法第 71 條：</p>

法律行爲，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之爲無效者，不在此限。

⊗民法第 73 條：

法律行爲，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。

⊗民法第 528 條：

稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允爲處理之契約。

⊗民法第 531 條：

爲委任事務之處理，須爲法律行爲，而該法律行爲，依法應以文字爲之者，其處理權之授與，亦應以文字爲之。其授與代理權者，代理權之授與亦同。

⊗民法第 532 條：

受任人之權限，依委任契約之訂定。未訂定者，依其委任事務之性質定之。委任人得指定一項或數項事務而爲特別委任。或就一切事務，而爲概括委任。

⊗民法第 534 條：

受任人受概括委任者，得爲委任人爲一切行爲。但爲左列行爲，須有特別之授權：

- 一、不動產之出賣或設定負擔。
- 二、不動產之租賃其期限逾二年者。
- 三、贈與。
- 四、和解。
- 五、起訴。
- 六、提付仲裁。

(三) 地政士係爲地政士法第 16 條規定條文中所指代理申請土地登記事項之「代理人」，而非係土地法第 73 條規定條文中所指土地權利變更登記，應由權利

人及義務人會同申請之權利義務「行爲人」，按行政罰法第 1、3 條條文規定違反行政法上義務者，行爲人因而遭受裁罰，例如遺產稅、贈與稅、房屋稅、地價稅、增值稅行爲人未申報、未繳納係罰行爲人、繼承人、贈與人、所有權人，而非代爲申辦之地政士，如行爲人因地政士逾期申報而受罰款損害，自得向地政士要求履行損害賠償義務，絕非由法律規定逕處以地政士新臺幣 3 萬至 15 萬元罰鍰且連續處罰。又上開各類財產稅徵收制度之施行於歷經百年以來顯示，地政士於其間給予政府櫃檯外種種鉅細靡遺的前置作業協助，實功不可沒。惟如今竟遭政府不公！不義！的回報對待，是我地政士業者全體所無法接受的。

三、「申報」與「登錄」應分屬公、私法上不同性質之行爲，不宜將兩者混爲一體並將責任完全轉嫁歸究予申報義務人，致使人民隨時可能有不慎陷入受裁罰之驚恐不安的危機及困擾，故應刪除「登錄」二字，相關理由分述如下：

- (一) 按、「申報登錄」係一般行政機關爲管理某項事務，而要求義務人於一定期間內負申報義務，行政機關透過登錄（或登記）方式達到管理之目的。因此「登錄」係屬公務員登載於其職掌文書之行政行爲，而非屬人民或其他執行業務人員的公法行爲。
- (二) 實價登錄地政三法均規定，申報義務人，應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（均 47 II、地政士 26-1 I、經 24-1 I），並規定「受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關、…辦理」（均 47 IV、地政士 26-1 II、經 24-1 III）。

足見，申報與登錄，不是同一件事。

(三) 其他立法之例證

- 1、建造物所有人得向主管機關申請登錄歷史建築，主管機關受理該項申請，應依法定程序審查之（文化資產保存法 15）
- 2、記帳士於執行業務前，應向主管機關申請登錄（記帳士法 7）
- 3、大陸地區投資人來臺從事證券投資及期貨交易管理辦法第 15 條機構投資人投資臺灣地區證券，有下列情形之一者，視為投資本金之匯出，保管機構應登載於第 21 條規定之帳冊，並於五日內向外匯業務主管機關申報，同時將資料提供予證券交易所登錄
- 4、空氣污染防治法施行細則第 10 條規定：「本法第十一條之空氣污染防治計畫，包括下列事項：……二、個別部分：之（二）未符合空氣品質標準者：污染物減量差額申報登錄及資訊公開作業方式……」綜上可證，申報是人民的義務，登錄則是公部門的行政管理事務。

(四) 申報登錄是行政程序

- 1、行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條（基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見）規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定（行政程序 102）。
- 2、申報登錄如有不實或逾期，申報人應受處罰，故屬限制性規定，應有上述規定之適用。

(五) 地政士之所以負有申報義務，乃植基於「買賣案件委託地政士申請登記」，因而依法律規定有此申報義務，性質上屬於委任關係所衍生之應辦事務，故基於契約自由，經與當事人約定支付報酬中含有此項工作之報酬，應非法之所禁。

(六) 現有實價登錄之相關規定，已有衍生不合理之處，主管機關應速研修，以資補救。

- 1、先進國家大都以買、賣雙方或經紀業負有申報義務。尤以，義務人對於交易資訊較為清楚，且依契約法之規定，義務人應負物之瑕疵擔保責任，權利人對於標的物相對的不甚清楚，故只要求權利人申報，亦不合理。故應檢討權利人申報登錄之適宜性。
- 2、依現行規定，義務人不須申報，代銷業者又僅限於「委託代銷契約屆滿或終止後三十日內」始有申報義務，因主管機關無法切實掌握代銷契約「屆滿」或何時「終止」，乃致目前狀況而言，代銷經紀業申報量極低，所顯示得訊息，應予重視。
- 3、地政士既因受委任而辦理申報登錄，於法應有選擇不受任之權利，故目前規定以地政士為第一順序，並不合理，將來修法應明示，地政士得經委任辦理申報登錄，始臻合理。
- 4、此外，主管機關應檢討現行罰則的衡平性（逾期申報與申報不實，可責難之程度有別，其罰則不應相同），對於刻意高報或低報者並應嚴予處罰。

102 年 4 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：102 年 5 月 8 日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 52 年	657.9	657.5	655.8	651.6	657.5	663.0	671.3	670.0	649.9	650.4	658.3	660.0
民國 53 年	659.2	658.3	660.5	664.8	662.2	667.8	672.6	665.6	656.2	646.2	647.5	656.2
民國 54 年	664.8	666.9	669.1	666.9	663.0	660.0	659.2	655.4	652.0	657.5	656.2	652.0
民國 55 年	653.7	663.0	663.9	659.6	658.3	643.0	642.2	645.4	632.2	627.9	636.6	641.4
民國 56 年	636.6	624.9	635.8	637.0	634.6	629.5	621.4	622.6	616.6	619.6	620.3	614.3
民國 57 年	611.4	616.2	614.0	589.1	585.8	575.5	566.3	551.9	560.4	556.7	567.5	579.4
民國 58 年	574.5	567.2	569.1	566.6	572.9	567.8	556.4	545.4	545.7	500.4	523.0	547.7
民國 59 年	554.0	544.8	541.6	538.8	541.6	545.7	537.1	521.7	508.7	516.4	522.7	527.9
民國 60 年	518.5	520.6	523.0	524.4	523.6	523.6	523.3	514.6	514.8	511.2	512.8	514.1
民國 61 年	521.7	510.7	511.7	511.2	508.9	503.7	499.2	482.2	483.6	503.2	509.7	500.9
民國 62 年	514.3	506.9	508.7	501.2	494.9	489.6	476.2	465.9	447.0	414.3	406.2	403.8
民國 63 年	367.8	319.4	315.0	317.2	319.8	320.9	316.7	313.2	303.4	304.0	299.7	301.4
民國 64 年	304.2	303.9	306.4	304.4	304.2	297.6	297.6	296.5	296.8	293.0	295.4	300.7
民國 65 年	295.7	294.6	292.3	291.5	293.0	294.2	293.0	290.9	291.1	292.7	293.4	290.2
民國 66 年	286.5	281.9	283.0	280.9	279.6	271.1	270.8	259.4	263.1	265.9	270.5	271.9
民國 67 年	267.3	265.2	265.0	260.2	260.3	260.6	261.3	256.6	252.7	250.6	251.5	252.6
民國 68 年	251.7	250.5	247.2	242.4	240.3	237.9	235.7	229.8	222.6	223.1	226.4	224.5
民國 69 年	215.7	211.5	210.3	209.3	205.4	200.0	198.7	194.2	187.0	183.7	183.5	183.7
民國 70 年	175.8	172.8	172.1	171.4	172.0	170.4	169.8	168.1	166.1	167.1	168.2	168.4
民國 71 年	167.3	167.9	167.4	167.0	166.0	165.6	165.8	160.9	162.4	163.7	165.0	164.4
民國 72 年	164.4	162.7	162.1	161.4	162.5	161.3	163.1	163.2	162.7	162.7	164.1	166.4
民國 73 年	166.3	164.6	164.2	163.9	161.9	162.0	162.5	161.9	161.3	162.0	162.9	163.7
民國 74 年	163.6	162.3	162.3	163.1	163.6	163.8	163.7	164.4	161.7	161.8	164.2	165.9
民國 75 年	164.3	163.9	163.9	163.5	163.3	162.8	163.3	162.4	158.3	158.7	160.9	161.6
民國 76 年	162.1	162.4	163.7	163.1	163.1	163.0	161.1	159.8	159.2	160.7	160.2	158.6

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 77 年	161.2	161.8	162.7	162.5	160.7	159.7	159.7	157.5	157.0	155.9	156.7	156.8
民國 78 年	156.8	155.5	155.1	153.7	152.6	153.0	153.7	152.5	148.6	147.2	151.0	152.1
民國 79 年	151.0	151.2	150.1	148.6	147.1	147.7	146.7	144.3	139.5	142.5	145.3	145.4
民國 80 年	143.8	143.0	143.7	142.8	142.3	142.0	141.0	140.6	140.5	139.1	138.7	140.0
民國 81 年	138.6	137.4	137.2	135.0	134.6	135.0	135.9	136.6	132.3	132.3	134.5	135.4
民國 82 年	133.7	133.3	132.9	131.4	131.9	129.3	131.6	132.2	131.3	130.8	130.5	129.4
民國 83 年	130.0	128.3	128.6	127.5	126.3	126.6	126.4	123.5	123.1	124.4	125.6	126.1
民國 84 年	123.5	124.0	123.9	122.1	122.3	121.0	121.7	121.4	120.7	121.0	120.5	120.5
民國 85 年	120.7	119.5	120.2	118.7	118.9	118.2	120.0	115.6	116.2	116.7	116.8	117.6
民國 86 年	118.4	117.1	118.9	118.1	118.0	116.0	116.1	116.2	115.5	117.0	117.4	117.3
民國 87 年	116.1	116.8	116.1	115.7	116.0	114.4	115.1	115.7	115.0	114.1	113.0	114.8
民國 88 年	115.6	114.4	116.6	115.8	115.5	115.4	116.1	114.4	114.3	113.6	114.0	114.7
民國 89 年	115.0	113.4	115.3	114.4	113.7	113.8	114.4	114.1	112.5	112.5	111.5	112.8
民國 90 年	112.4	114.5	114.8	113.9	113.9	114.0	114.3	113.6	113.1	111.4	112.7	114.7
民國 91 年	114.3	112.9	114.8	113.7	114.2	113.9	113.9	113.9	114.0	113.3	113.4	113.9
民國 92 年	113.1	114.7	115.0	113.8	113.8	114.5	115.0	114.6	114.2	113.4	113.9	113.9
民國 93 年	113.1	113.9	114.0	112.7	112.8	112.6	111.3	111.7	111.1	110.8	112.2	112.1
民國 94 年	112.5	111.8	111.4	110.9	110.3	109.9	108.7	107.9	107.7	107.8	109.4	109.7
民國 95 年	109.6	110.7	111.0	109.5	108.6	108.1	107.8	108.5	109.1	109.1	109.2	109.0
民國 96 年	109.2	108.8	110.1	108.8	108.6	107.9	108.2	106.8	105.8	103.6	104.2	105.4
民國 97 年	106.1	104.7	105.9	104.7	104.7	102.8	102.2	102.0	102.6	101.2	102.2	104.1
民國 98 年	104.5	106.1	106.0	105.2	104.8	104.9	104.7	102.8	103.5	103.1	103.9	104.4
民國 99 年	104.3	103.7	104.7	103.8	104.0	103.6	103.3	103.3	103.2	102.5	102.3	103.1
民國 100 年	103.1	102.4	103.3	102.5	102.3	101.7	102.0	101.9	101.8	101.3	101.3	101.1
民國 101 年	100.8	102.1	102.0	101.0	100.5	99.9	99.5	98.6	98.9	99.0	99.7	99.5
民國 102 年	99.6	99.2	100.6	100.0								

地 政 法 令 彙 刊
稅 務

第 143 期

中華民國 90 年 7 月 15 日 創刊

中華民國 102 年 5 月 20 日 出版

發行所 / 中華民國地政士公會全國聯合會
理事長 / 蘇榮淇 名譽理事長 / 王國雄
榮譽理事長 / 陳銘福 黃志偉 林 雄 林旺根 王進祥
副理事長 / 王又興 陳安正 呂政源
常務理事 / 施景鈺 陳金村 張義權 王文讀 周國珍 姚明宜
魏東甫
理 事 / 葉裕州 黃惠卿 黃水南 曾明清 丁美雲 范之虹
李嘉贏 劉義豐 葉錫卿 吳金典 曾玉麟 李忠憲
吳憲政 歐陽玉光 劉春金 潘惠燦 辛秋水 陳樹泉
蔡明輝 陳俊宏 鄭茂青 張美利 邱辰勇 張榮堂
監事會召集人 / 李孟奎 常務監事 / 賴美雲 陳明泉
監 事 / 吳秋津 黃立宇 蔡金川 陳美單 鄭安邦 黃鑫雪
黃俊榮 吳國慶
秘書長 / 高欽明
副秘書長 / 蘇麗環 (北區)朱素秋 (中區)阮森圳 (南區)梁瀨如
幹 事 / 杜嬋珊 林香君
地政研究委員會主任委員 / 陳文旺
財稅研究委員會主任委員 / 賴秋霖
編輯出版委員會主任委員 / 施景鈺
各會員公會理事長 /
台北市公會 / 張義權 高雄市公會 / 陳安正 台東縣公會 / 廖月瑛
彰化縣公會 / 阮森圳 新北市公會 / 鄭子賢 嘉義縣公會 / 林嘉榮
台中市公會 / 李嘉贏 基隆市公會 / 張金定 嘉義市公會 / 何俊寬
新竹縣公會 / 鍾少賢 台南市公會 / 秦立山 屏東縣公會 / 梁瀨如
雲林縣公會 / 林志星 桃園縣公會 / 陳文旺 宜蘭縣公會 / 鄭東榮
南投縣公會 / 王漢智 新竹市公會 / 潘慧娥 苗栗縣公會 / 林輝恭
花蓮縣公會 / 劉義豐 澎湖縣公會 / 呂正華
台中市大台中公會 / 林延臺 台南市南瀛公會 / 吳文俊
高雄市大高雄公會 / 林漢武
會 址 / 103 台北市大同區長安西路 29 號 4 樓
電 話 / (02)2550-3434 代表號 傳 真 / (02)2550-3271
E-mail / society@ms34.hinet.net rocrea@xuite.net
印刷所 / 永揚印刷有限公司 電 話 / (02)2259-5056
E-mail / ever6277@ms39.hinet.net